

**ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN
PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA**

Skripsi

Diajukan untuk sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Eva Mustaqimah Slamet

NIM : 30302100128

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

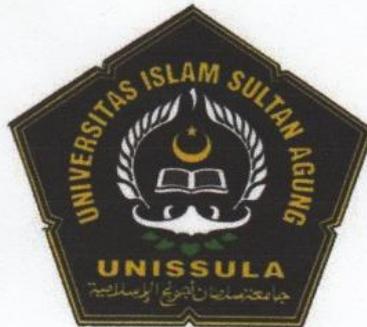
FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN
PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA**



Diajukan oleh:

Eva Mustaqimah Slamet

NIM: 30302100128

Telah Disetujui:

Pada Tanggal, 14 Oktober 2024

Dosen Pembimbing

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., MKn

NIDN: 8905100020

HALAMAN PENGESAHAN
ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Eva Mustaqimah Slamet

NIM: 30302100128

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 28 November 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus :

Tim Penguji

Ketua



Dr. Arpangi. S.H., M.H

NIDN : 0611066805

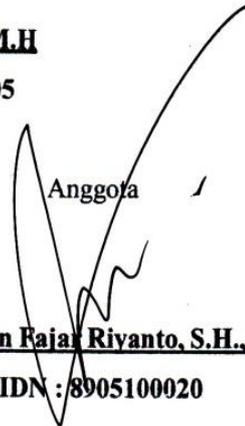
Anggota



H. Winanto, S.H., M.H

NIDN : 0618056502

Anggota



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn

NIDN : 8905100020

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 0620046701

Motto dan Persembahan

Motto: *اَذْكُرُونِي اَذْكُرْكُمْ وَاشْكُرُوا لِي وَلَا تَكْفُرُونِ*

"Maka ingatlah kepada-Ku, niscaya Aku ingat (pula) kepadamu, dan bersyukurlah kepada-Ku, dan janganlah kamu mengingkari (nikmat)-Ku."

وَأَقْوَضُ أَمْرِي إِلَى اللَّهِ

"Dan aku menyerahkan urusanku kepada Allah."

“ Letakkan aku dalam hatimu, maka Aku akan meletakkanmu dalam hatiku”

(QS. Al-Baqarah: 152)

Skripsi ini saya persembahkan:

- Sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT, atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
- Kedua Orang tua saya Bapak Slamet Abdus Salam dan Ibu Shofiyati yang tiada hentinya memberikan do'a, cinta, dorongan, semangat dan kasih sayang serta pengorbanan yang tak tergantikan oleh apapun dan siapapun. Teruntuk Bapak Semoga nikmat sehatmu selalu terjaga, Dan teruntuk Ibu untuk semua doa, cinta dan kasih sayang semoga Allah karuniakan surga terbaik untukmu..
- Kepada KH. Muhibbin Muhsin, AH dan Umi Hj, Nadhiroh AH yang selalu membimbing penulis ini dan selalu penulis tunggu do'a-nya.
- Teman-teman yang telah menemani dalam suka maupun duka, terimakasih atas segala waktu, usaha dan dukungan yang telah diberikan.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Eva Mustaqimah Slamet

NIM : 30302100128

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “ **ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA**”. benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 6 Desember 2024



Eva Mustaqimah Slamet
NIM. 30302100128

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Eva Mustaqimah Slamet

NIM : 30302100128

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : “ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non- Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 6 Desember 2024

Yang Menyatakan



Eva Mustaqimah Slamet

NIM. 30302100128

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”**. Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum. Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak , oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Bapak Dr. Denny Suwondo, SH., MH. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
5. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H dan Ibu Dini Amalia Fitri.,S.H.,M.H Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu tenaga maupun pikiran hingga skripsi ini

7. Bapak Dr. Amin Purnawan S.H., Sp.N.,M.Hum. selaku Dosen wali yang telah membimbing penulis dalam perkuliahan

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Staff, Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

10. Penulis berterimakasih kepada Kholishotul Fuadah dan Ina batul laili yang sudah berjuang bersama dan memberi dukungan dalam suka maupun duka. Dan terimakasih kepada teman-teman Fakultas Hukum UNISSULA

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 6 Desember 2024

Yang Menyatakan

Eva Mustaqimah Slamet

NIM. 30302100128

ABSTRAK

Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus perlindungan hak milik tanah tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus perlindungan hak milik tanah di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hak milik tanah menurut Pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal ini mengatur tentang hak-hak pemilik tanah, termasuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap hak milik tersebut. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif untuk mengidentifikasi dan menjelaskan aspek-aspek perlindungan hak milik tanah dalam konteks hukum agraria Indonesia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 memberikan dasar hukum yang kuat untuk perlindungan hak milik tanah, dengan mencakup aspek pendaftaran tanah, perlindungan terhadap hak milik yang sah, dan penegakan hukum dalam hal sengketa tanah. Namun, implementasi perlindungan tersebut masih menghadapi berbagai tantangan, termasuk ketidakpastian hukum dan konflik tanah yang sering terjadi. Penelitian ini menyarankan perlunya reformasi dan penguatan sistem administrasi tanah serta penegakan hukum yang lebih efektif untuk memastikan perlindungan hak milik tanah yang lebih baik.

Kata Kunci: Perlindungan Hak Milik Tanah, Pasal 21, UU No. 5 Tahun 1960, Agraria.

ABSTRACT

Soil has now penetrated into complex social problems and requires solutions with a comprehensive approach. Developments in the nature and substance of cases of protection of land ownership rights are no longer just matters of land administration which can be resolved through administrative law, but the complexities of these lands have penetrated into the realm of politics, social, culture and are related to issues of nationalism and human rights. Not a few victims fell because of questioning or defending just a few squares of land. From year to year, the number of cases in the land sector protection of land ownership rights in Indonesia continues to increase.

This study aims to analyze the protection of land ownership rights based on Article 21 of Law No. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles. This article governs land ownership rights, including the legal protection afforded to these rights. The research employs a descriptive analytical method with a normative juridical to identify and explain the aspects of land ownership protection within the context of Indonesian agrarian law.

The findings indicate that Article 21 of Law No. 5 of 1960 provides a robust legal foundation for the protection of land ownership rights, including aspects such as land registration, protection of legitimate ownership, and legal enforcement in cases of land disputes. However, the implementation of this protection faces various challenges, including legal uncertainty and frequent land conflicts. The study recommends reforms and strengthening of the land administration system, as well as more effective law enforcement, to ensure better protection of land ownership rights.

Keywords: *Land Ownership Protection, Article 21, Law No. 5 of 1960, Agrarian*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB 1.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penulisan.....	13
D. Kegunaan Penelitian.....	13
E. Terminologi.....	14
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II.....	25
TINJAUAN PUSTAKA.....	25

A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hak Milik atas Tanah.....	25
1. Perlindungan Hukum Hak Milik Tanah.....	25
2. Bentuk Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960	29
B. Tinjauan umum tentang Hak atas Tanah	32
C. Hak Milik atas Tanah	39
 BAB III	 41
 PEMBAHASAN DAN PENELITIAN	 39
A. Pengaturan Hak Milik atas Tanah di Indonesia	39
B. Bagaimana Perlindungan Hukum atas Tanah berdasarkan Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960.....	64
 BAB IV	 82
 PENUTUP.....	 82
A. Kesimpulan	82
B. Saran.....	83
 DAFTAR PUSTAKA	 85

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sumber daya alam yang terdiri dari bumi, air, dan ruang angkasa saat ini banyak mengalami masalah seperti kerusakan, pencemaran, polusi, banjir, tanah longsor, dan sebagainya yang tidak henti-hentinya menimbulkan bencana alam bagi kehidupan manusia. Di samping menimbulkan bencana alam tidak sedikit juga sumber daya alam menimbulkan bencana sosial. Sumber daya alam yang semakin terbatas baik yang ada di permukaan bumi maupun yang ada di perut bumi seringkali menjadi rebutan dan menimbulkan sengketa, kadang kala disertai kekerasan. Selain itu, sumber daya alam seringkali juga menimbulkan bencana dibidang kesehatan seperti timbulnya wabah penyakit dalam berbagai bentuk. Keberadaan sumber daya alam yang di satu pihak semakin langka dan di pihak lain dibutuhkan oleh umat manusia dan makhluk hidup lainnya itu, perlu dijaga, dilestarikan dan diberdayakan supaya tetap berhasil guna untuk kehidupan manusia. Oleh karena itu, manusia yang menggunakan sumber daya alam tersebut dituntut untuk bertindak arif dan bijaksana untuk tetap menjaganya sehingga sumber daya alam tetap berfungsi dengan baik bagi kehidupan makhluk ciptaan Tuhan. Oleh karena demikian pentingnya arti dan makna Sumber daya alam (SDA) bagi kehidupan makhluk, khususnya manusia di dunia ini, maka

sumber daya alam itu sudah sepantasnya diatur secara hukum, apalagi negara Indonesia adalah negara hukum. Di Indonesia, perihal sumber daya alam sebenarnya secara umum sudah diatur dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang mengatur sebagai berikut:

“ Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Arti perkataan “dikuasai” yang dipergunakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 bukanlah berarti “dimiliki” akan tetapi bermakna pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.¹

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 itu sudah dijabarkan dalam berbagai perundang-undangan di bawahnya, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur tentang pertanahan, Undang-

¹ Dedy Hernawan, 2015, Pengadaan Tanah dengan cara jual beli oleh instansi pemerintah menurut Pasal 33 ayat (3) uud 1945, *Jurnal Litigasi*, Vol. 16 No, 1, hlm. 2781.

Undang Kehutanan, Undang-Undang Sumber daya Air, Undang-Undang Pertambangan, dan lain sebagainya. Persoalannya, apakah ada sinkronisasi antara undang-undang yang satu dengan yang lain dalam mengatur sumber daya alam. Kalau terjadi ketidaksinkronan, masalah kepastian hukum akan sulit diwujudkan. Persoalan ini perlu mendapat pengkajian secara lebih mendalam karena sumber daya alam diperuntukkan bagi kesejahteraan umat manusia dan makhluk hidup lainnya.² Pasal ini pada dasarnya memberikan dasar hukum bahwa tanah, air, dan sumber daya alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara sebagai lembaga yang berwenang, dan dikelola sepenuhnya untuk kepentingan dan kesejahteraan rakyat. Negara memiliki tanggung jawab untuk mengelola sumber daya ini secara adil dan berkelanjutan. Pengaturan tersebut bertujuan agar kekayaan alam dapat dinikmati secara merata oleh seluruh lapisan masyarakat. Lebih lanjut tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dan Peraturan Pelaksananya. Diharapkan dari penguasaan tersebut akan berdampak pada kepastian hukum, perlindungan hukum, keadilan dan kemakmuran bagi rakyat. Telah dicatat di muka, ayat (3) UUD 1945 menyebutkan:” Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ada dua konsep dasar Pasal 33 ayat (1) yaitu :

² Tjok Istri Putra Astiti, Gusti Ayu Putri Kartika, Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, 2015, Implementasi pasal 33 ayat (3) uud 1945 dalam berbagai perundang-undangan tentang sumber daya alam, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 4 No. 1, hlm. 69

1. Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi dan air dikuasai negara (bumi dikuasai negara, air dikuasai negara, kekayaan alam dalam bumi dan air dikuasai negara).
2. Penguasaan kekayaan alam negara, termasuk bumi, air, dan air, untuk semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat.

Pasal tersebut di atas merupakan dasar atau landasan bagi lahirnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang diberlakukan pada tanggal 24 September 1960 dengan lembaran negara 104 tahun 1960 itu telah meletakkan dasar-dasar pokok dari hukum.³ Agraria Nasional itu memuat perubahan-perubahan yang mendasar dan drastis dari stel sel hukum Agraria hingga saat terakhir dan merupakan Hukum Agraria Nasional yang berlaku untuk seluruh Indonesia

Dalam kaitan organisasi negara (*staatsorganisatie*), Pengertian bumi dan air tidak dapat dipisahkan dari konsep wilayah negara (*state territory*) dikuasai negara. Begitu pula pengertian air yang termasuk wilayah negara Republik Indonesia dalam kekayaan alam yang terkandung didalamnya yaitu kekayaan wilayah, wilayah negara Republik Indonesia. Karena bertalian dengan konsep Negara, Undang-Undang Agraria menambahkan ruang angkasa (menurut hukum, wilayah negara terdiri dari daratan, perairan dan udara di atas wilayah daratan dan perairan).⁴

³ Arina Novizas Shebubakar & Marie Remfan Raniah, 2019, Hukum tanah Adat/Ulayat, *Jurnal Magister Ilmu Hukum* Vol. 4, No. 1.

⁴ Pasal 1 ayat (2) Undang- undang pokok Agraria "Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi. air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional"

Menurut UUPA, permukaan bumi sebagai bagian dari bumi, bersama dengan tubuh bumi di bawahnya dan di bawah air, disebut tanah. Di sini, tanah yang dimaksudkan tidak mengatur tanah secara keseluruhan, tetapi hanya salah satu aspeknya yaitu hak penguasaan atas tanah. Dalam arti fisik, istilah "penguasaan" dapat digunakan baik dalam arti yuridis privat maupun publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah kekuasaan yang didasarkan pada hak yang dilindungi oleh hukum. Dalam kebanyakan kasus, penguasaan memberikan pemegang hak untuk mengendalikan tanah yang dihaki.⁵

Dalam perspektif hukum, tanah dilihat dari sudut pandang hak penguasaan atas tanah sebagai suatu sistem hukum, yang berarti bahwa masalah pertanahan berkaitan dengan hak penguasaan atas tanah dalam sistem tersebut. Karena tanah merupakan representasi dari nilai-nilai, pengaturan, penguasaan, dan kepemilikan tanah yang mengandung arti bahwa mereka berfungsi untuk melindungi dan meningkatkan nilai-nilai tersebut. Berbicara tentang hak atas tanah dari sudut pandang ilmu hukum berarti berbicara tentang hak atas tanah dari sudut pandang kepemilikan. Tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi, dan nilainya semakin meningkat setiap hari. Ini adalah hasil dari peningkatan permintaan tanah. Karena nilai nominalnya yang semakin tinggi dan tidak dapat dipindah tangankan, tanah sering digunakan sebagai agunan untuk kredit bank. Tidak jarang hak kepemilikan tanah menjadi rebutan atau perselisihan di

⁵ Suhendra, 2011 "Analisa Terhadap Hak Keperdataan", *Skripsi Fakultas Hukum*, Universitas Indonesia, hlm. 34.

masyarakat karena semua orang berusaha untuk memiliki dan menguasai hak milik tanah, yang dapat menyebabkan konflik yang berkelanjutan. Dalam hal ini, satu-satunya tanah yang dapat dihaki oleh manusia adalah permukaan bumi. Dengan demikian, setiap individu hanya memiliki hak atas permukaan bumi jika mereka mematuhi aturan tata ruang dan menjaga kelestarian lingkungan, yang diatur oleh prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan. Kepatuhan terhadap aturan ini penting untuk memastikan bahwa pemanfaatan lahan tidak merusak keseimbangan ekosistem, dengan begitu keberlanjutan sumber daya alam dapat terus dijaga untuk generasi mendatang. Oleh karena itu Hukum Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hak milik tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.⁶

Didalam Negara Republik Indonesia, Untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur Negara Republik Indonesia perlu mengatur susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, diberikan peran yang sangat penting. Selain itu, hukum agraria saat ini, atau hukum pertanahan, yang akan membentuk suatu masyarakat.⁷

Hak milik tanah merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum dan penguasaan penuh kepada pemiliknya. Di Indonesia pengaturan hak milik tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

⁶ Nur Ismi dan Umar Ma'ruf, 2019, Responsibility Land Office of Semarang City In Tems Contained In Land Multiple Certipicate, *Jurnal Akta*, Vol.6, hlm. 415. Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5090>

⁷ Boedi Harsono, 1981, *Hukum Agraria Nasional*, Djambatan, Jakarta, hlm. 26.

Undang-undang ini merupakan dasar hukum utama yang mengatur seluruh aspek pertanahan di Indonesia. Dengan mempertimbangkan ketentuan yang tercantum dalam pasal 6 Undang-Undang No.5 Tahun 1960, hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah. Hak milik tersebut adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Oleh karena itu, pemerintah membentuk badan hukum yang memiliki hak milik dan syarat-syaratnya. Setelah berlakunya Undang-undang ini, orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang memiliki hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak perolehan atau kehilangan kewarganegaraan tersebut. Hak milik dianggap hilang setelah jangka waktu tersebut berlalu. Selama orang itu dekat dengan orang Indonesia. Jika hak milik itu dilepaskan setelah jangka waktu tersebut, hak tersebut akan hapus karena hukum, dan tanah tersebut jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya akan tetap berlangsung. Menurut ketentuan yang tercantum dalam ayat (3) Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960, seseorang tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik selama seseorang adalah kewarganegaraan asing.⁸

Selain hal tersebut di atas, tanah juga dibedakan dalam hal kepentingannya, yaitu berkaitan dengan sifat kepemilikannya seperti tanah

⁸ UU no.5 tahun 1960

yang digunakan untuk kepentingan umum dan untuk kepentingan pribadi. Terdapat perbedaan konsep atau pengertian kepentingan umum antara Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memang sebelumnya merupakan landasan hukum soal pertanahan, konsep mengenai kepentingan umum hanyalah bentuk legitimasi atau pensahan atas tindakan Negara untuk melakukan pencabutan atau pembebasan tanah orang lain karena hal ini tidak dengan jelas disebutkan dalam aturan. Hal itu termaktub dalam Pasal 18 yang menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan ganti kerugian yang layak dan patut dengan cara yang diatur oleh undang-undang untuk kepentingan bersama bangsa, negara, dan rakyat. Selain dasar hukum tersebut, pengaturan tentang pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Presiden No. 148/2015 tentang Perubahan keempat atas Peraturan Presiden No.71/ 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sistem pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, sehingga dapat terwujudnya tujuan hukum yaitu keadilan.

Hak atas bagian tanah terbatas dari permukaan bumi yang berukuran dua panjang dan lebar dikenal sebagai hak atas tanah. Dasar kepastian hukum yang diterapkan dalam peraturan yang dibuat sebagai pelaksana undang-undang pokok agraria No. 5 Tahun 1960 memungkinkan para pihak yang berkepentingan dengan mudah memahami hukum yang berlaku

mengenai wewenang dan tanggung jawab yang ada atas tanah yang mereka miliki, karena kebutuhan lahan manusia yang semakin meningkat. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa meskipun jumlah penduduk terus meningkat, luas lahan tanah tidak bertambah.

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik tanah adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Pasal ini juga memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah untuk segala keperluan mereka selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus yang ditetapkan. Ayat ini lebih lanjut menjelaskan hak milik tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria ini, menegaskan bahwa hak milik ini merupakan hak paling kuat yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Salah satu sifat hak milik atas tanah tersebut adalah hak yang "Paling Penuh". Ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang "terkuat" dan "terpenuh" tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa sehingga menjadi "mutlak", yang berarti bahwa hak tersebut tidak dapat diganggu gugat seperti dirumuskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Semua bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada diwilayah republik indonesia adalah milik negara indonesia menurut pasal 1 ayat (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Dalam Pasal 1, Ayat (2), dikatakan bahwa sumber daya "dikuasai oleh negara". Ini berarti bahwa negara memiliki otoritas

untuk mengatur penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan sumber dayanya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur.⁹

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria atau yang disingkat dengan UUPA pada tanggal 24 September 1960 mengakhiri Dualisme Hukum yang terjadi di Indonesia dan sejak itu untuk seluruh wilayah Republik Indonesia hanya ada 1 (satu) Hukum Agraria, yakni Hukum Agraria Indonesia berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA.¹⁰

Dalam Al-Qur'an beberapa ayat membahas prinsip-prinsip umum berkaitan dengan hak milik, keadilan dan perlindungan hak milik tanah.

Didalam Al-qur'an Surah Al-Baqarah 188 diterangkan sebagai berikut:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ
□ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”¹¹

⁹ Boedi Harsono, 2002, hukum Agraria Indonesia *Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 31.

¹⁰ Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, 1985, *Sendi – Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur, hlm. 25.

¹¹ Q.S Al-Baqoroh: 188

Diterangkan juga dalam Al-qur'an Surat Al-Baqoroh ayat 284:

لِلَّهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ ۗ وَاِنْ تُبَدُّواْ مَا فِىْ اَنْفُسِكُمْ اَوْ تُخَفُّوْهُ يَحٰسِبِكُمْ بِهٖ اللّٰهُ فَيَغْفِرُ لِمَنْ يَّشَآءُ وَيُعَذِّبُ مَنْ يَّشَآءُ ۗ وَاللّٰهُ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ۝۲۸۴

Artinya: Milik Allahlah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Jika kamu menyatakan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu menyembunyikannya, niscaya Allah memperhitungkannya bagimu. Dia mengampuni siapa saja yang Dia kehendaki dan mengazab siapa pun yang Dia kehendaki. Allah Mahakuasa atas segala sesuatu.¹²

Selain itu, pemegang hak milik atas tanah memiliki hak untuk mempergunakan atau memanfaatkan tanah yang dihakinya. Ini adalah ciri khas perlindungan hak milik atas tanah. Namun, untuk mencapai tujuan yang tercantum dalam pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yaitu kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur, diatur luas tanah yang paling besar atau paling kecil yang boleh dimiliki oleh satu keluarga atau badan hukum dengan hak tersebut.¹³ Namun, kepemilikan hak atas tanah oleh subjek hukum memiliki batasan-batasan, yaitu berupa Peraturan perundang-undangan yang menetapkan batas tanah

¹² Q.S Al-Baqoroh: 284

¹³ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 231.

tertinggi dan terendah, sehingga tanah yang melebihi batas tersebut tidak akan disita tetapi akan diambil alih oleh pemerintah dengan ganti rugi.

Seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1), Hak atas tanah diklasifikasikan menjadi 8 jenis yaitu :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan dan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.¹⁴

Pasal 53 mengatur hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara, seperti yang disebutkan di bawah ini:

1. Hak-hak yang sifatnya sementara yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha-bagi-hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian yang dibatasi sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan diusahakan untuk hapus dalam waktu singkat.
2. Peraturan yang disebutkan dalam ayat (1) pasal ini akan diterapkan oleh ketentuan yang tercantum dalam ayat (2) dan (3) pasal 52.¹⁵

¹⁴ Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam skripsi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hak milik atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum atas tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui pengaturan hak milik atas tanah di Indonesia
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum atas tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang diharapkan sebagai:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Memberikan tambahan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata terkait dengan penyelesaian sengketa pertanahan.
 - b. Untuk memenuhi tugas penulisan hukum sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

2. Kegunaan Praktis

¹⁵ Boedi Harsono, 1999, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 275.

a. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat agar mengetahui perlindungan hak milik tanah.

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah agar terdapat regulasi yang baik, dan dapat memberikan perlindungan mengenai hak atas tanah.

E. Terminologi

Terminologi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini akan diuraikan sebagai berikut:

1. Analisis

Analisis merupakan suatu kegiatan untuk memeriksa atau menyelidiki suatu peristiwa melalui data untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya. Analisis biasanya dilakukan dalam konteks penelitian maupun pengolahan data. Hasil analisis diharapkan dapat membantu meningkatkan pemahaman serta mendorong pengambilan keputusan. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, tindakan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan sebenarnya (alasan, posisi, dan sebagainya). Analisis juga adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagian dan penelaahan hubungan antar bagian untuk

mendapatkan pemahaman yang tepat dan pemahaman yang lebih baik tentang arti keseluruhan.¹⁶

2. Perlindungan

Secara terminologi, Perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua definisi, yakni “perlindungan” dan “hukum”. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan perlindungan sebagai hal atau perbuatan yang melindungi. Lalu, hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat dan ditetapkan oleh penguasa atau pemerintah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai segala upaya yang dilakukan untuk melindungi hak-hak individu atau kelompok melalui instrumen hukum, baik dalam bentuk peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, maupun kebijakan pemerintah. Perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan rasa aman, keadilan, dan kepastian hukum kepada setiap warga negara, terutama ketika terjadi ancaman atau pelanggaran terhadap hak-hak tersebut. Tidak hanya itu, perlindungan hukum juga mencakup langkah preventif untuk mencegah terjadinya pelanggaran serta langkah represif dalam menangani pelanggaran yang sudah terjadi, sehingga dapat menciptakan tatanan masyarakat yang harmonis, tertib, dan sesuai dengan prinsip-prinsip negara hukum.

¹⁶ detik bali, Pengertian Analisis adalah: Berikut jenis dan fungsinya,<https://www.detik.com>>detik bali>Berita diakses tanggal 9 september 2024 pkl.15.00

Merujuk definisi tersebut, Perlindungan hukum dapat didefinisikan sebagai upaya perlindungan yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa melalui berbagai peraturan yang berlaku. Singkatnya, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri yaitu memberikan perlindungan. Beranjak dari definisi sederhana tersebut, Kamus hukum mengartikan perlindungan hukum sebagai peraturan yang ditetapkan secara memaksa yang mengatur tingkah laku manusia di masyarakat. Peraturan ini dibuat oleh lembaga resmi yang bertanggung jawab, dan pelanggaran mereka merupakan suatu hal menyebabkan pengambilan tindakan.¹⁷

3. Hak Milik Tanah

Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik adalah hak atas tanah yang paling kuat, paling lengkap, dan paling turun temurun yang dapat dimiliki seseorang yang memiliki tanah. Hak milik adalah satu-satunya hak atas tanah yang tidak dibatasi oleh batas waktu yang ditentukan oleh negara. Dalam yuridis, Hak atas tanah adalah hak atas sebagian terbatas dari permukaan bumi yang berukuran dua dimensi: panjang dan lebar. Dengan mengeluarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pemerintah republik Indonesia mengakui pentingnya tanah bagi kehidupan manusia melalui kebijakan pertanahan nasionalnya. Undang-undang ini berfungsi

¹⁷ <https://idih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya> tanggal 9 September 2024 pkl.15.15

sebagai landasan utama untuk undang-undang yang berkaitan dengan pertanian.¹⁸

4. Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 yang berisi:
 - a. Hanya warga Indonesia yang mempunyai hak milik
 - b. Pemerintah menetapkan badan hukum yang memiliki hak milik dan syarat-syaratnya
 - c. Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau perkawinan, serta warga Indonesia yang memiliki hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya setelah berlakunya Undang-undang ini wajib melepaskan hak milik mereka di tanah tersebut.
 - d. Jika seseorang memiliki kewarganegaraan asing selain kewarganegaraan Indonesia, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.¹⁹
 - e. Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau Undang-undang Pokok Agraria, adalah undang-undang yang mengatur bidang pertanahan dan menetapkan hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat dan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat modern. Hukum agraria

¹⁹ Undang-Undang No.5 Tahun 1960

Indonesia, terutama hukum pertanahan, mengalami perubahan besar dengan mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. Perubahan ini sangat penting dan mendasar karena struktur perangkat hukum, konsepsi dasar, dan isi Undang-Undang Pokok Agraria harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia dan memenuhi kebutuhan zaman. Hukum Agraria, yang merupakan bagian dari hukum administrasi negara, sebagian besar terdiri dari peraturan perundang-undangan yang dituangkan dalam Agrarische Wet 1870, yang memberikan landasan hukum bagi pemerintah jajahan untuk menerapkan politik agraria. Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional yang bersumber pada undang-undang pokok agraria diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metode penelitian memberikan

gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain: prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut dipergunakan dalam penelitian ini.

Berdasarkan bahan hukum utama yaitu menggunakan Pendekatan yuridis normatif yang mempelajari teori, konsep, dan asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang relevan. Metode ini juga dikenal sebagai pendekatan kepustakaan, yang melibatkan membaca literatur seperti peraturan perundang-undangan, buku, dan dokumen lain yang relevan dengan topik penelitian. Metode ini juga dikenal sebagai penelitian hukum doktinal, di mana hukum dianggap sebagai apa yang ditulis dalam peraturan-undangan atau sebagai kaidah atau standar yang menentukan bagaimana perilaku manusia dianggap wajar.²⁰

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penulisan proposal skripsi ini bersifat yuridis normatif, yaitu bertujuan untuk memberikan gambaran sekaligus menganalisis pelaksanaan peraturan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menggambarkan realitas kondisi objek atau masalah yang diteliti, sehingga dapat dilakukan analisis guna menarik kesimpulan-kesimpulan

²⁰ Amirudin Zainal Asikin, 1995, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo, Jakarta, hlm. 38.

umum. Metode ini memungkinkan pemahaman yang lebih mendalam terkait bagaimana ketentuan hukum diterapkan dalam praktik. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan bagi pengembangan ilmu hukum dan penerapan kebijakan.²¹ Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang berusaha menggambarkan fenomena yang terjadi secara realistik, nyata dan kekinian, karena penelitian ini terdiri dari membuat uraian, gambar atau lukisan secara sistematis, faktual dan tepat mengenai fakta, ciri dan hubungan antara fenomena yang dipelajari.

2. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan, peneliti menggunakan 2 (dua) sumber data, yaitu:

- a. Data Primer, merupakan data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau pembuat) dari sumber pertamanya. Sumber data primer berupa:
 - i. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria
 - ii. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Data Sekunder, merupakan data yang dikumpulkan oleh peneliti (atau pembuat) sebagai penunjang dari sumber pertama. Dapat dikatakan data yang tersusun dalam bentuk studi kepustakaan,

²¹ Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 19.

seperti buku, jurnal, dan peraturan perundang-undangan. Dengan sumber-sumber data di atas diharapkan dapat menunjang serta melengkapi data yang diperlukan oleh peneliti dalam penelitian skripsi ini.

Data sekunder meliputi teori-teori, buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama artinya mempunyai otoritas yang diutamakan. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, atau bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer, memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer sehingga lebih mudah dipahami dan memberikan dasar hukum yang kuat untuk analisis hukum yang baik. Biasanya bahan hukum sekunder ini berbentuk literatur buku-buku, jurnal-jurnal, artikel, makalah, tulisan-tulisan dan karya ilmiah.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier biasanya berupa kamus, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, dan ensiklopedia, dan berfungsi sebagai pelengkap dan penjelasan bahan hukum primer dan sekunder.

4. Metode Pengumpulan data

Metode pengumpulan data dapat diartikan sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan metode pengumpulan data tertentu. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini menggunakan Studi Kepustakaan, yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara membaca atau mempelajari buku peraturan perundang-undangan dan sumber kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan obyek penelitian.²² Adapun metode ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder mengenai permasalahan yang ada relevansinya dengan obyek yang di teliti, dengan cara menelaah atau membaca peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, maupun kumpulan literatur yang ada hubungannya dengan masalah yang di bahas.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian hukum normatif, data diproses secara sistematis. Sistematisasi berarti mengkategorikan bahan hukum tertulis untuk memudahkan analisis dan konstruksi. Dalam penelitian hukum normatif, tindakan yang dilakukan adalah mengumpulkan data dan kemudian menganalisisnya secara deskriptif kualitatif. Dalam analisis

²² Hilman Hadikusuma, 1991, *Pembuatan Kertas Kerja Skripsi Hukum*, Mandar Maji, Bandung, hlm. 80.

ini, hal-hal yang dipertimbangkan bukan hanya standar yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan, tetapi juga standar yang ada dan berkembang di masyarakat.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini agar mempermudah dan memperjelas pembahasan, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, dan Daftar Pustaka.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab I, dalam bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti yaitu tinjauan tentang perlindungan tanah dan tinjauan tentang hak milik tanah.

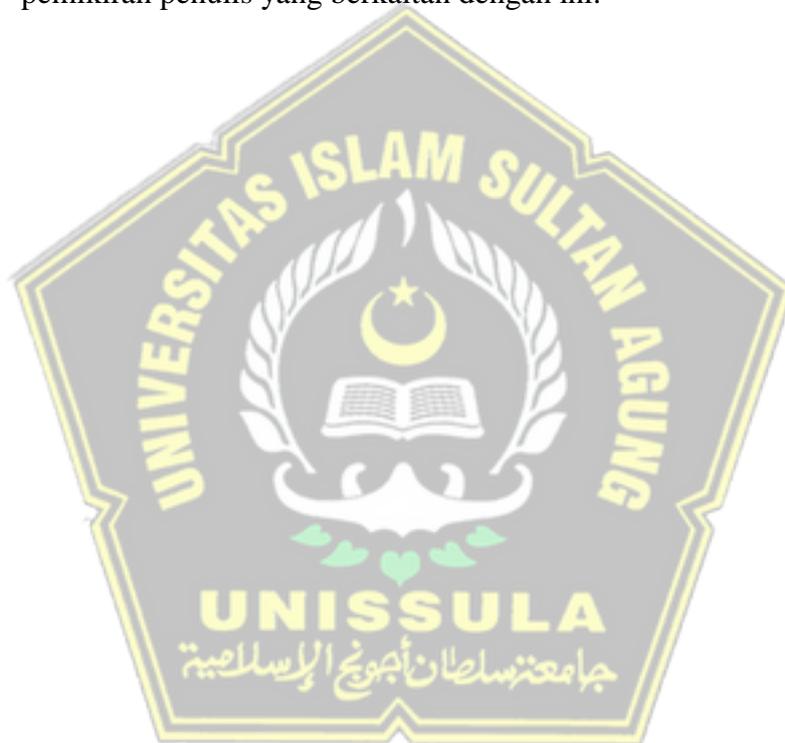
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjawab dan menjelaskan rumusan masalah yang diangkat oleh penulis mengenai “ Analisis Perlindungan Hak Milik

Tanah berdasarkan Pasal 21 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria”.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab terakhir ini, penulis akan menguraikan mengenai kesimpulan dari hasil yang sudah dilakukan penulis dan memberikan saran-saran dan pemikiran penulis yang berkaitan dengan ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perlindungan Hak Milik atas Tanah

1. Perlindungan Hukum Hak Milik Tanah

Perlindungan hukum hak milik tanah mencakup perlindungan hak milik tanah yang merupakan sumber daya alam, sumber daya hidup, dan sumber daya manusia. Penggunaan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah tersebut diatur oleh aturan tertentu, yaitu UUPA No. 5 Tahun 1960 dan peraturan perundang-undangan yang relevan sebagai implementasi dari UUD 1945. Hak asasi manusia untuk memiliki tanah dilindungi oleh hukum nasional dan internasional, serta Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia (DUHAM), UUD 1945, UU, dan Peraturan Perundang-undangan yang terkait.

Hak kepemilikan tanah memberikan perlindungan terhadap tanah yang dimiliki seseorang. Dalam pengertian yang lebih sempit, hak ini menjamin bahwa lembaga yang bertugas melindungi kepemilikan pribadi harus memastikan bahwa pemilik tanah tidak mengalami gangguan atau intervensi yang tidak adil. Sementara itu, hak kepemilikan yang lebih luas, yang bertujuan untuk memastikan standar hidup layak dan bermartabat bagi setiap orang, tidak bertentangan dengan perlindungan terhadap hak milik tanah.

Perlindungan hak milik tanah tersebut tidak bertentangan dengan perlindungan hak sipil, politik atau ekonomi dan sosial. Sebagai hak sosial ekonomi hak ini melindungi kepentingan ekonomi individu, tetapi perlindungan ini lebih bersifat negatif karena lebih berfokus pada mencegah campur tangan dari pihak berwenang, dari pada tindakan aktif negara yang memastikan pemilik tanah benar-benar menikmati haknya. Hukum memiliki fungsi sebagai pelindung kepentingan setiap orang. Perlindungan hukum sendiri merupakan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Agar kepentingan setiap orang terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum ada karena setiap orang mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi dirinya dari timbulnya tindakan sewenang-wenang dan menjadikan masyarakat lebih tertib. Pelaksanaan dan penegakan hukum, diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan bagi masyarakat, dan dengan adanya perlindungan hukum, setiap masyarakat menginginkan keadilan dalam pelaksanaan dan penegakan hukum. Satjipto Raharjo, mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Salah

satu sifat dan merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.²³

Hukum harus memberikan kepastian agar seluruh masyarakat bisa merasakan keadilan dari hukum itu sendiri.²⁴ Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan, Sudikno juga menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁵ Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar yang nantinya akan mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat. Menurut Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Tujuan Pendaftaran Tanah yang berbunyi “ Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada

²³ Soetjipto Rahardjo. 1983. *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm.9.

²⁴ Carto Nuryanto, 2018 “Penegakan Hukum Oleh Hakim Dalam Putusannya Antara Kepastian Hukum Dan Keadilan,” *Jurnal Hukum Khaira Ummah* Vol. 13, No. 1

²⁵ Sudikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 87.

pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Penafsiran hak kepemilikan seringkali menjadi tantangan bagi lembaga pengawas karena tidak ada definisi yang jelas dalam ketentuan yang relevan, dan hak kepemilikan bukanlah hak mutlak. Hak ini dapat dibatasi dengan syarat-syarat tertentu yang ditentukan dengan keseimbangan yang hati-hati. Oleh karena itu, peran lembaga pengawas sangat penting dalam menafsirkan konsep hak kepemilikan dan syarat-syarat yang memungkinkan adanya intervensi. Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak milik tanah. Pasal pertama menegaskan bahwa hak milik harus dinikmati secara damai, dan Pasal kedua mengatur pencabutan hak milik dengan syarat-syarat tertentu, termasuk hak negara untuk mengawasi cara kepemilikan digunakan sesuai dengan kepentingan umum. Aturan-aturan ini menunjukkan pentingnya peran negara dalam melindungi hak milik, sementara juga memperhitungkan kemungkinan intervensi dalam keadaan tertentu dengan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah dalam kasus campur tangan yang tidak adil. Selain itu, hak kepemilikan tanah juga memungkinkan negara untuk mengambil tindakan demi kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur, asalkan dilakukan sesuai aturan yang berlaku dan

dengan kompensasi yang adil. Negara memiliki kewenangan untuk mengontrol penggunaan tanah guna mencapai tujuan yang lebih luas, seperti kesejahteraan masyarakat. Namun, setiap intervensi oleh negara harus didasarkan pada prinsip keadilan dan proporsionalitas, sehingga hak milik pribadi tetap dihormati tanpa mengabaikan kepentingan publik.²⁶

2. Bentuk Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Di Indonesia, perlindungan kepemilikan tanah rakyat diatur dalam UUD 1945, TAP- MPR No. IX tahun 2001 dan UU Tentang HAM No. 39/1999). Dalam UUD 1945, termaktub dalam pasal-pasal berikut:

- a. Pasal 18 B tentang pengakuan hak ulayat masyarakat adat.
- b. Pasal 28 G Ayat (1) yang berbunyi: “ Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.²⁷

²⁶ Yefta Yona Tauran, 2016, Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah berdasarkan Undang- undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, *Lex et Societatis*, Vol. 4, No.9, hlm. 65.

²⁷ Pasal 28 G ayat (1) UUD 1945

- c. Pasal 28 H Ayat (4) yang berbunyi: “ Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh secara sewenang-wenang oleh siapa pun.²⁸
- d. Pasal 28 I Ayat (3) yang berbunyi: “ Identitas budaya masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban.²⁹

Perlindungan kepemilikan tanah disebutkan dalam beberapa butir Pasal 5, yaitu butir j, b, dan d, dalam TAP-MPR.RI Nomor IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

1. Butir j: “ mengakui dan menghormati hak masyarakat hukum adat dan keragaman budaya bangsa atas sumberdaya agraria dan sumberdaya alam.”

2. Butir b berbunyi: “ Menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia”.

3. Pada butir d disebutkan “ mengakui dan menghormati hak masyarakat hukum adat dan keragaman budaya bangsa atas sumberdaya agraria dan sumberdaya alam”.

²⁸ Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945

²⁹ Pasal 28 I ayat (3) UUD 1945

Perlindungan hukum kepemilikan tanah rakyat dalam UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM) diatur dalam beberapa pasal, yakni:

1. Pasal 2 tentang pengakuan dan perlindungan negara terhadap HAM
2. Pasal 6 Ayat (1) dan (2) tentang pengakuan dan perlindungan hak ulayat
3. Pasal 29 Ayat (1) tentang perlindungan terhadap hak milik
4. Pasal 36 Ayat (1) dan (2) tentang hak milik sebagai hak asasi dan jaminan tidak adanya perampasan secara sewenang-wenang atas hak miliknya.
5. Pasal 37 Ayat (1) tentang menyatakan bahwa “ Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”. Oleh karena itu, syarat untuk mencabut hak milik adalah untuk kepentingan umum, dan ganti rugi dan harus diberikan sesuai dengan undang-undang.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah menjelaskan bahwa Hak atas tanah, baik sebagai hak milik pribadi

maupun hak ulayat, harus dilindungi dalam perlindungan hukum kepemilikan tanah. Jika tanah rakyat diambil oleh siapa pun, termasuk pemerintah, untuk tujuan apa pun, termasuk untuk kepentingan umum, pengambilan tersebut harus didasarkan pada undang-undang dan memberikan ganti rugi yang layak.

B. Tinjauan umum tentang Hak atas Tanah

Dasar Lahirnya Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 diatur secara operasional dan prinsip dalam undang-undang tersebut. UUPA No. 5 Tahun 1960 merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa³⁰: " Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara sebagai representasi seluruh rakyat". Penguasaan ini dikenal sebagai Hak Menguasai Negara, sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan wewenang kepada negara untuk:

- a. Mengatur penggunaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa
- b. Mengatur hubungan hukum antara individu dengan bumi, air, dan ruang angkasa

³⁰ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945

c. Menetapkan aturan terkait hubungan hukum antara individu dengan tindakan hukum yang menyangkut bumi, air, dan ruang angkasa.³¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), Tanah diartikan sebagai:

- a. Permukaan atau lapisan terluar bumi
- b. Keadaan bumi di suatu lokasi
- c. Bagian dari permukaan bumi yang dibatasi
- d. Bahan yang berasal dari bumi seperti pasir, cadas, atau napal.³²

Dengan demikian, hak milik atas tanah tidak hanya mencakup aspek kepemilikan individual, tetapi juga berkaitan dengan pengaturan dan pemanfaatan sumber daya alam untuk kepentingan masyarakat. Hal ini menegaskan pentingnya peran negara dalam menjaga keseimbangan antara hak individu dan kepentingan publik dalam pengelolaan tanah dan sumber daya alam. Orang-orang dengan hak atas tanah yang diberikan oleh UUPA memiliki hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah sebagaimana mestinya. Hak atas tanah adalah hak yang memberi mereka wewenang untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah sebagaimana mestinya. Dalam pelaksanaannya, hak menguasai negara atas bumi, air, dan

³¹ Pasal 2 ayat (2) UUPA

³² Kamus Besar Bahasa Indonesia Tahun 1994

ruang angkasa dapat diberikan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat hukum adat sejauh yang diperlukan, dengan tujuan meningkatkan kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Ayat (1) Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara individu maupun bersama-sama dengan orang lain." Ini adalah dasar hukum yang digunakan untuk menetapkan hak atas tanah.³³

Hak atas tanah, yang berasal dari hak penguasaan negara atas tanah, dapat dinikmati oleh semua orang, baik warga negara Indonesia maupun orang asing yang memiliki kedudukan di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan dan mempunyai kedudukan di bawah hukum Indonesia, termasuk badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, baik privat maupun publik. Wewenang yang terkait dengan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA, yang menyatakan: " Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Ayat (1) pasal ini memberikan wewenang serta bagian bawah bumi dan ruang di atasnya, selama digunakan untuk tujuan yang

³³ Pasal 4 ayat (1) UUPA

langsung terkait dengan penggunaan tanah tersebut, sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini dan peraturan hukum yang lebih tinggi". Wewenang hak atas tanah mencakup penggunaan tanah untuk membangun bangunan atau keperluan lain, serta pemanfaatan ruang di bawah tanah dan sumber air. Hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dimiliki. Istilah "menggunakan" berarti hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan seperti rumah, toko, hotel, kantor, atau pabrik, sementara "menggambil manfaat" merujuk pada penggunaan tanah untuk tujuan non-bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, ada dua jenis wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya:

1. Wewenang Umum: Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), bersama dengan peraturan terkait lainnya, pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk tujuan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah dalam batas-batasnya.
2. Wewenang Khusus: Pemilik tanah dengan hak milik dapat menggunakan tanahnya untuk kepentingan pertanian atau

membangun bangunan, pemilik tanah dengan hak bangunan dapat membuat bangunan hanya untuk bangunan yang dibangun atas tanah yang bukan miliknya dan pemilik tanah dengan hak usaha dapat menggunakan tanahnya untuk kepentingan usaha.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu:

- a. Hak milik adalah Hak yang mengandung untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya hak milik yang tanahnya dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh. Hak milik menjadi hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai dengan pengecualian hak guna usaha yang hampir sama dengan kewenangan negara untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Dapat diketahui bahwa hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, badan

hukum asing, dengan pengecualian badan hukum tertentu yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963.³⁴

b. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau perusahaan Indonesia. Jangka waktu hak guna usaha adalah 25 tahun bagi perorangan dan 35 tahun bagi perusahaan. Waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun.

c. Hak Guna Bangunan dapat diperoleh oleh perorangan atau badan hukum Indonesia untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat digunakan di tanah negara atau hak milik.

d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan mengambil hasil dari tanah yang dimiliki langsung oleh negara atau milik orang lain. Hak ini tidak berasal dari perjanjian sewa atau pengolahan tanah, hak ini dapat dimiliki oleh siapa saja, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Dengan cara yang sama, melalui lembaga hukum domestik dan global.

³⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak atas tanah*, Fajar Interpratama Offset, Jakarta, hlm. 30.

e. Hak Sewa untuk bangunan adalah hak untuk menyewa suatu tempat atau bangunan dengan syarat-syarat tertentu. Hak sewa juga memiliki pengertian bahwasanya pihak yang memiliki tanah tersebut melakukan penyerahan tanah kepada individu maupun lembaga hukum yang menyewa tanah tersebut dengan kondisi kosong dan selanjutnya pihak penyewa berhak untuk membangun pembangunan ataupun gedung tertentu berdasarkan perspektif yuridis.³⁵

f. Hak Membuka Tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.³⁶

g. Hak- hak Tanah untuk keperluan suci dan sosial adalah hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan

³⁵ Maria Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta

³⁶ "admin univ" Hak-hak atas tanah menurut Hukum Agraria [https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20\(1\)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan](https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20(1)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan). diakses tanggal 10 september 2024 pkl 11.00

usahanya dalam bidang keagamaan sosial (Pasal 49 ayat (1) UUPA).³⁷

h. Hak-hak di atas tanah yang akan ditetapkan oleh undang-undang, serta hak hak sementara yang disebutkan dalam Pasal 53.³⁸

C. Hak Milik atas Tanah

Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara 1960 No. 104) mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan tunggal yang pada dasarnya dapat memiliki hak milik atas tanah. Untuk badan hukum, ayat (2) menyatakan bahwa pemerintah akan menetapkan badan hukum mana yang dapat memiliki hak milik tersebut beserta syarat-syaratnya. Tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk memastikan bahwa penunjukan badan hukum untuk memiliki hak milik adalah suatu pengecualian. Bagi badan hukum, hak atas tanah yang diberikan adalah hak guna bangunan dan hak guna usaha, sesuai dengan peruntukan tanah tersebut. Sementara itu, untuk badan-badan keagamaan dan sosial, tersedia hak pakai yang dapat diberikan secara gratis dan untuk jangka waktu yang tidak terbatas. Dengan demikian, Undang-Undang Pokok Agraria menekankan pentingnya perlindungan hak milik tanah bagi warga negara Indonesia, serta memastikan bahwa badan hukum hanya diberikan hak tertentu dengan

³⁷ P.N.H Simanjuntak, 2024, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 204.

³⁸ Pasal 16 ayat (1) UUPA

mempertimbangkan kepentingan masyarakat. Hal ini juga mencerminkan prinsip bahwa penggunaan tanah harus selaras dengan tujuan sosial dan ekonomi yang lebih luas. Penetapan hak-hak tersebut bertujuan untuk mendorong pengelolaan sumber daya yang berkelanjutan dan bertanggung jawab dalam konteks pembangunan nasional.³⁹



³⁹ UU No. 5 Tahun 1960

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hak Milik Atas Tanah menurut Di Indonesia

Secara Yuridis Normatif yang dimaksud dengan “tanah” adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Peraturan Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang No. 5/1960). Sedangkan hak atas tanah adalah hak untuk memiliki suatu bagian tertentu di permukaan bumi yang dibatasi oleh dua dimensi yaitu panjang dan lebar.⁴⁰ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) menyatakan: “ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara tegas mengatur mengenai hak milik atas tanah di Indonesia. Dalam pasal ini, dinyatakan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Pengaturan ini didasarkan pada prinsip bahwa tanah, sebagai sumber daya alam yang vital dan terbatas, harus tetap dikuasai oleh rakyat Indonesia dan tidak boleh dikuasai oleh pihak asing. Orang asing atau warga negara asing (WNA) tidak diizinkan untuk memiliki hak milik atas

⁴⁰ R Rachmayuni, P Patawari, dan L Mery, 2021, Analisis Hukum Transaksi Jual Beli Tanah oleh Warga Negara Asing di Provinsi Bali Indonesia, *Petitum* Vol.9, No. 2, hlm. 171.

tanah di Indonesia. Jika mereka memperoleh tanah dengan status hak milik, misalnya karena pernikahan dengan Warga Negara Indonesia (WNI) atau melalui proses pewarisan, Warga Negara Asing (WNA) harus melepaskannya dalam jangka waktu tertentu yang ditentukan oleh pemerintah. Jika mereka tidak melakukannya dalam jangka waktu yang ditentukan, tanah tersebut secara otomatis akan beralih menjadi milik Warga Negara Indonesia (WNI).

Selain itu, badan hukum di Indonesia juga tidak sembarangan dapat memiliki hak milik atas tanah. Hanya badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah yang diberi hak untuk memiliki tanah dengan status hak milik. Badan hukum yang diizinkan untuk memiliki hak milik atas tanah biasanya terkait dengan kepentingan umum, sosial, atau keagamaan. Contohnya adalah badan-badan keagamaan yang memerlukan tanah untuk tempat ibadah, atau lembaga yang digunakan untuk kepentingan sosial. Dengan ketentuan ini, Pasal 21 UUPA bertujuan menjaga stabilitas kepemilikan tanah di Indonesia. Tanah harus digunakan untuk kepentingan rakyat dan negara, serta tidak boleh dijual atau dikuasai oleh orang asing atau pihak yang tidak diizinkan oleh undang-undang. Hal ini merupakan salah satu prinsip dasar agraria di Indonesia, yaitu menjaga kedaulatan tanah bagi rakyat dan memastikan bahwa penguasaan tanah dilakukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan bangsa. Ketentuan dalam pasal ini juga bertujuan untuk menghindari spekulasi tanah oleh pihak asing yang dapat mempengaruhi harga tanah di Indonesia, serta mencegah terjadinya dominasi asing dalam penguasaan tanah, yang bisa mengakibatkan masalah sosial dan ekonomi di masyarakat dan juga menjaga tanah-tanah di

Indonesia agar tetap dikuasai oleh warga negara Indonesia dan tidak dikuasai oleh pihak asing atau badan-badan hukum yang tidak diizinkan memiliki tanah.

Dalam sistem hukum Indonesia, kepemilikan dan penggunaan tanah diatur dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Undang-undang No.5 Tahun 1960 mengatur hak-hak atas tanah, meliputi hak milik, hak pakai, hak guna usaha, dan hak sewa. Selain itu kepemilikan hak atas tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18/2021) dan Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut PerMen Agraria No.18/2021).

Kepemilikan tanah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari hak asasi manusia mempunyai peranan yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan dasar pengembangan diri dan kebutuhan sosial.⁴¹ Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring terbukanya peluang bagi orang asing untuk tinggal di Indonesia, terkait tugas dan pekerjaannya, serta untuk menunjang pertumbuhan ekonomi melalui investasi. Oleh karena itu kebutuhan akan tanah sangatlah penting. Tidak dapat dipungkiri bahwa banyak terjadi kepemilikan

⁴¹ C Tresnoputri, 2023, Peranan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Tata Negara Indonesia, *Jurnal Ilmu Sosial* Vol. 10, No. 5, hlm. 41.

tanah oleh pihak asing sebagai pemilik hak ilegal yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia.⁴²

Pada dasarnya peraturan hukum di Indonesia mengakomodir pembatasan hak-hak orang asing untuk memiliki tanah di Indonesia. Sesuai dengan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960, “ kepemilikan tanah oleh orang asing hanya sebatas hak garapan, hak pakai, atau hak sewa atas tanah. Peraturan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di Indonesia bersumber dari hukum agraria dan hukum adat agraria yang mempunyai akar sejarah panjang dalam system hukum Negara.⁴³ Dasar hukum pengaturan hak atas tanah di Indonesia terdapat pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Undang-undang ini merupakan landasan hukum utama dalam bidang agraria yang merinci asas-asas dasar hukum pertanahan di Indonesia. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 mengatur berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak sewa. Undang-Undang ini juga mengatur bagaimana hak atas tanah dapat diperoleh dan dialihkan.

Dalam hukum adat, tanah mempunyai arti religius magis dengan konsepsi komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Konsepsi dalam hukum adat tersebut dituangkan dalam UUPA (Pasal 1 dan 2 UUPA), artinya dalam hukum tanah

⁴² A Sakar, 2021, Akibat Hukum yang Timbul Apabila Calon Melanggar Perjanjian yang Dilakukan dengan Warga Negara Asing, *Jurnal Dinamika*, Vol. 27, No. 17, hlm. 69.

⁴³ MS Pulungan, 2023, Menelaah Masa Lalu, Merencanakan Masa Depan: Sejarah Hukum Pertanahan Ulayat dan Model Penanganan Konflik Sosial, *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 1 hlm. 6.

nasional seluruh permukaan bumi adalah tanah bersama rakyat Indonesia, namun dimungkinkan bagian dari tanah bersama itu dikuasai secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Makna tanah bagi manusia tidak terbantahkan. Ia tidak hanya memberi fungsi ekonomis, politis, namun juga cultural, kehormatan/identitas/harga diri. Tanah tidak semata-mata berarti benda dalam arti fisiknya, namun di atasnya dibangun ruang sosial, berbagai hubungan dijalin, persaingan terjadi, penguasaan dominan dan politik dikontestasikan.

Hak milik atas tanah membentuk, dan mengubah masyarakat nasional internasional. Menurut Syahyuti, Tanah adalah sumber agraria yang memiliki dua (dua) aspek utama: Yang pertama kepemilikan dan penguasaan, Kedua penggunaan dan pemanfaatan. Aspek pertama berkaitan dengan hubungan hukum manusia dengan tanah, sedangkan aspek kedua berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pada dasarnya, tanah memiliki banyak aspek dalam kehidupan masyarakat Indonesia, seperti aspek fisik, aspek sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan-keamanan, dan hukum. Pada perspektif filsafat, tanah mempunyai hubungan sangat fundamental dengan manusia. Dalam istilah agama, manusia berasal dari Allah dan akan kembali kepada Allah, karena sesuai dengan proses penciptaan, manusia di ciptakan dari tanah, maka pada akhirnya manusia akan kembali ke tanah. Oleh karena itu, hubungan antara individu dan tanah ini terus berlangsung. Dengan kata lain, tanah adalah sumber ekonomi dan politik masyarakat, dalam pengertian yang

luas, termasuk hasil pemanfaatannya.⁴⁴ UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menyatakan bahwa Negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum.⁴⁵

Dijelaskan juga dalam Al-qur'an mengenai pengaturan Hak Milik tanah dalam Surat Al-Baqoroh ayat 29 sebagai berikut:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ ۗ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: Dialah (Allah) yang menciptakan segala apa yang ada di bumi untuk kamu, kemudian Dia menuju ke langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. Dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu.⁴⁶

Penjelasan dari ayat tersebut mengenai pengaturan hak milik tanah yaitu:

1. Tanah dan sumber daya adalah milik Allah

Ayat ini menegaskan bahwa segala sesuatu yang ada di bumi, termasuk tanah, pada dasarnya adalah ciptaan Allah. Ini berarti, manusia hanya diberi amanah untuk memanfaatkan dan mengelola bumi. Dalam konteks ini, kepemilikan tanah oleh manusia bukanlah absolut, melainkan hak yang diberikan oleh Allah sebagai titipan yang harus dijaga dan dimanfaatkan secara benar.

2. Kepemilikan tanah untuk kemaslahatan umum

⁴⁴ Joyo Winoto, "Penataan Ulang Kelola Sumber Daya Agraria Sebagai Upaya Peningkatan Kualitas Daya Dukung Lingkungan dan Kemakmuran Rakyat, <https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/1908> diakses tanggal 10 Oktober pkl 22.00.

⁴⁵ Imam Sutiknyo, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta, hlm. 57.

⁴⁶ Q.S Al-Baqoroh: 29

Allah menciptakan bumi "untuk kamu" (لَكُمْ), yang menunjukkan bahwa segala sesuatu di bumi, termasuk tanah, diperuntukkan bagi kesejahteraan dan kepentingan umat manusia secara keseluruhan. Oleh karena itu, setiap bentuk kepemilikan tanah harus digunakan untuk kebaikan bersama, bukan hanya untuk kepentingan pribadi yang merugikan orang lain.

3. Prinsip keadilan dalam pengelolaan tanah

Karena bumi dan segala isinya diciptakan untuk semua manusia, setiap individu atau kelompok yang menguasai atau memiliki tanah harus mengelolanya dengan adil. Mereka harus memastikan bahwa pengelolaan tanah tidak menimbulkan ketidakadilan atau kerugian bagi orang lain, serta tidak mengeksploitasi sumber daya secara berlebihan.

4. Pengingat tentang tanggung jawab pengelolaan tanah

Dengan menyebutkan bahwa Allah menciptakan segala sesuatu di bumi, ayat ini juga mengingatkan manusia bahwa kepemilikan mereka hanya sementara dan harus dipertanggungjawabkan di hadapan Allah. Pemilik tanah harus menggunakan tanah mereka sesuai dengan aturan Allah, misalnya, dengan menghindari penggunaan tanah untuk hal-hal yang merusak lingkungan atau mengganggu kehidupan orang lain.

5. Pemanfaatan tanah harus sesuai dengan kehendak Allah

Ayat ini juga mengajarkan bahwa pemanfaatan tanah, sebagaimana sumber daya lainnya, harus selaras dengan prinsip-prinsip yang ditetapkan Allah. Artinya, tanah tidak boleh digunakan untuk tujuan yang melanggar

syariat, seperti praktik yang merugikan orang lain, perampasan hak orang lain, atau tidak memperhatikan keseimbangan alam.

Berdasarkan ayat ini, kepemilikan dan pemanfaatan tanah dalam Islam diatur dengan prinsip bahwa tanah adalah amanah dari Allah yang harus dijaga dan digunakan untuk kebaikan seluruh umat manusia. Kepemilikan tanah harus dilakukan dengan adil, bertanggung jawab, memperhatikan kemaslahatan umum dan juga kepatuhan terhadap syariat Islam.

Hukum Indonesia yang lahir dari pengaruh hukum yang telah tumbuh sebelumnya, baik berupa hukum barat, hukum Islam, maupun hukum adat, merupakan suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistem-sistem hukum yang ada. Dalam bidang agraria, setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang pertanahan.⁴⁷ Kepemilikan Atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup dalam kehidupan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya.

⁴⁷ Nur Hayati, 2016, Peralihan Hak dalam Jual beli hak atas Tanah Suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum Barat dan Hukum adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional, *Lex Journalica* Vol. 13, No. 3, hlm. 278.

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu.⁴⁸ “ Untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan tanda bukti yang otentik yaitu tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Pada bukti Hak atas Tanah dapat dialihkan dengan cara yang dibenarkan oleh hukum, seperti jual beli atau tukar-menukar. Satu-satunya hak tertinggi terhadap penguasaan atas tanah adalah hak milik, menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA, yang berbunyi: " Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6." Semua hak atas tanah hanya dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan beberapa badan hukum yang ditetapkan oleh PP No. 38 Tahun 1973 jika mereka melanggar, hak tersebut dicabut”. Warga Negara Indonesia (WNI) memiliki hak penuh atas tanah tersebut dan berhak untuk menukar, mewariskan, menghibahkan, atau menjualnya kepada orang lain.⁴⁹

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 adalah Negara kesatuan yang memberikan jaminan dan memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai

⁴⁸ Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 Ayat (1)

⁴⁹ A. P Parindungan, 2003, *Tanya Jawab Hukum agraria dan Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 28.

dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah, sangat penting bagi bangsa, negara, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris.⁵⁰ Dalam Hal Kepemilikan tanah, Konsepsi Hukum Tanah Nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah Milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan Bangsa dan Negara, karena tidak dapat diperjualbelikan atau di perdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disitegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi Kepemilikan terdapat unsur Komunalistik Religius, artinya ketentuan Hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang di berikan oleh Sang Pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur Prinsip Negara Kesejahteraan.⁵¹ Hak menguasai oleh Negara yang merupakan hak menguasai tertinggi. Hak ini memberikan kewenangan kepada Negara untuk mengelola bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah (Pasal 21 Ayat (1) UUPA) Sedangkan orang asing dan badan hukum tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah. Orang asing hanya boleh mempunyai tanah sebagai hak pakai (Pasal 42 UUPA). Sedangkan badan hukum dipandang tidak perlu mempunyai hak milik, tetapi cukup

⁵⁰ Asri Arianda, 2006, Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah Melalui Hibah untuk anak di bawah umur, *Jurnal Repertorium* Vol. 3 No. 2. hlm. 27

⁵¹ Rosmidah, 2013, Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Inovatif*, Vol. 6 No. 2, hlm. 63.

hak-hak lainnya. Meskipun demikian, terbuka peluang bagi badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (2) UUPA).

Badan hukum yang dapat mempunyai hak milik menurut Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 adalah:

- Bank-bank Negara
- Koperasi pertanian
- Badan-badan social
- Badan-badan keagamaan.

Pengaturan Hak milik tanah dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah, misalnya Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial yang ditunjuk pemerintah. Hak milik atas tanah adalah hak terkuat, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Karena fungsi sosial tanah, hak ini tidak akan bertahan lama. Selain itu, hak ini dapat dihapus jika:

- (1) Karena pencabutan hak
- (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- (3) Karena ditelantarkan
- (4) Beralih kepada orang asing

(5) Tanahnya musnah.⁵²

Sementara itu pengaturan hak milik tanah terhadap hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai dan hak-hak lainnya dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat memperoleh Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Jangka waktu berlakunya Hak Guna Usaha adalah 5 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, dan apabila waktu tersebut berakhir maka kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah yang sama.
- b. Hak guna Bangunan (HGB) diberikan kepada Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di Indonesia. Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dikenal sebagai hak bangunan. Ada batas waktu tiga puluh tahun, yang dapat diperpanjang selama dua puluh tahun. Setelah batas waktu tersebut berakhir, pemegang hak sebelumnya dapat memperoleh hak untuk membangun kembali di tanah yang sama.⁵³

⁵² Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁵³ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

- c. Hak pakai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, orang asing yang memiliki kedudukan di Indonesia, instansi pemerintah, badan hukum yang dibentuk sesuai hukum Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain. Masa berlaku hak ini adalah 25 tahun, yang dapat diperpanjang selama 20 tahun, atau untuk jangka waktu yang tidak terbatas, asalkan tanah tersebut digunakan untuk tujuan tertentu. Setelah masa hak dan perpanjangan berakhir, pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak pakai atas tanah yang sama. Hak pakai memberikan fleksibilitas kepada berbagai pihak untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan kebutuhan mereka. Selain itu, hal ini memastikan bahwa penggunaan tanah tetap berkontribusi pada kepentingan umum dan tujuan yang telah ditetapkan.
- d. Hak pengelolaan diberikan kepada institusi pemerintah, seperti pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, PT Persero, badan otoritas, dan badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah. jangka waktunya tidak diketahui, tetapi bergantung pada seberapa lama tanah digunakan untuk kebutuhan.
- e. Hak milik atas satuan rumah susun, hak milik ini diberikan atas pemilikan rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan

merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dibangun secara terpisah, terutama untuk tempat hunian atau bukan hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

Didalam berbagai pengaturan mengenai Hak Milik Tanah, tidak dapat ditemukan batasan-batasan yang jelas mengenai hak kepemilikan. Kandungan hak kepemilikan tanah menimbulkan masalah interpretasi karena sifatnya yang tidak mutlak. Namun pada prakteknya organ-organ Strasbourg telah menetapkan hak atas “barang milik” mencakup barang bergerak dan tidak bergerak, hak-hak non material, hak budaya yang bernilai ekonomis, berbagai macam kepentingan ekonomi dan kemauan baik. Interpretasi yang diberikan oleh Strasbourg ini memiliki ruang lingkup yang sangat luas dan akan berpengaruh terhadap sudut pandang hak-hak sosial.⁵⁴

Pengaturan hak milik tanah adalah sistem dan ketentuan hukum yang mengatur tentang kepemilikan, penggunaan, dan pengalihan hak atas tanah, termasuk hak dan kewajiban pemilik, prosedur pendaftaran, serta batasan dan pencabutan hak untuk kepentingan umum Pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang mengatur tentang hak milik atas tanah. Berikut adalah beberapa poin penting dari pengaturan tersebut:

- Definisi Hak Milik: Pasal ini menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas

⁵⁴ Widya yuridika, 2019, Sebuah wacana HAM tentang “Hak atas Kepimilikan”, *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No.1, hlm. 36.

tanah, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, hak milik adalah hak penuh dan terkuat yang dimiliki individu atau badan hukum, sedangkan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain untuk jangka waktu tertentu. Jenis-jenis hak ini membantu menjelaskan hak dan kewajiban pemilik tanah serta batasan yang berlaku dalam penguasaan tanah. Menjelaskan apa itu hak milik dan jenis-jenis hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan (HGB) dan hak sewa.

- Kepemilikan: Hak milik memberikan hak kepada pemilik untuk menguasai, menggunakan, dan mengalihkan tanahnya. Pemilik memiliki kebebasan untuk memanfaatkan tanahnya, selama tidak melanggar hukum dan ketentuan yang berlaku. Hak pemilik mencakup kemampuan untuk menguasai, menggunakan, dan mengalihkan tanah sesuai keinginan, selama tidak melanggar hukum. Di sisi lain, kewajiban pemilik mencakup mematuhi peraturan yang berlaku, membayar pajak terkait kepemilikan tanah, serta menjaga lingkungan dan tidak mengganggu kepentingan umum. Kombinasi hak dan kewajiban ini penting untuk memastikan penggunaan tanah yang adil dan berkelanjutan. Mengatur hak pemilik untuk menguasai, menggunakan, dan mengalihkan tanah, serta kewajiban untuk mematuhi peraturan yang ada.
- Pembatasan dalam pengaturan hak milik atas tanah menurut Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria (UUPA) yaitu Meskipun hak milik adalah hak yang paling kuat, tetap ada batasan yang ditetapkan

oleh hukum, seperti penggunaan tanah untuk kepentingan umum. .
Pembatasan ini bertujuan untuk mencegah monopoli atau penguasaan tanah secara berlebihan, menghindari ketimpangan sosial, serta memastikan bahwa tanah digunakan secara produktif sesuai dengan kepentingan masyarakat.

- Pencabutan Hak

Menjelaskan kondisi di mana hak milik dapat dicabut, seperti untuk kepentingan umum, dengan kompensasi yang adil. Pengaturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, mendorong penggunaan tanah yang produktif, dan menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat.

- Pengalihan Hak dan pendaftaran: Pemilik hak milik dapat mengalihkan haknya kepada orang lain, baik melalui jual beli, hibah, atau warisan, dengan mengikuti prosedur yang diatur oleh hukum. Proses pengalihan harus dilakukan secara resmi dan biasanya melibatkan akta notaris serta kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Pendaftaran hak adalah proses pencatatan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini penting karena memberikan kepastian hukum kepada pemilik tentang status tanahnya, serta melindungi haknya dari sengketa. Dengan pendaftaran, informasi mengenai pemilik, lokasi, dan batas-batas tanah dapat diakses secara resmi, sehingga memudahkan dalam pengalihan hak di masa depan. Keduanya, pengalihan dan pendaftaran, saling terkait

dan krusial untuk menjaga transparansi dan keamanan dalam kepemilikan tanah. Menentukan prosedur pengalihan hak milik, termasuk perlunya pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar hak tersebut diakui secara hukum

Sesuai dengan azas, bahwa hak milik tanah mempunyai fungsi (atau mungkin lebih tepat dikatakan berfungsi sosial), maka kedudukan hak milik tanah sejajar dengan hak-hak lain seperti hak kebendaan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan sebagainya. Akan tetapi fungsi sosialnya berbeda dengan fungsi sosial hak-hak lain, Karena fungsi sosial dari pada Hak Milik adalah memberi sandang, papan, pangan (Penghidupan yang layak bagi setiap Warga Negara Indonesia dan keluarganya). Demikian pula hak milik tanah, selain boleh dibebani dengan hipotik, seyogyanya boleh dibebani pula dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (dengan mendapatkan uang sewa) dari pemilik. Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha yang membutuhkan tanah tersebut untuk usahanya. Lebih kuatnya Hak Milik Tanah dibandingkan dengan hak-hak lain disebabkan karena Hak Milik Tanah merupakan hak yang turun temurun (dapat diwariskan) dan yang (seyogyanya) dapat dibebani dengan lain-lain hak kebendaan.⁵⁵

Berikut beberapa peraturan yang terkait dengan hak milik tanah berdasarkan Pasal 21 UU No. 5 tahun 1960 dan aturan turunannya:

⁵⁵ Sunarjati Hartono, 1978, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, penerbit Alumni, Bandung, hlm. 67.

Peraturan	Isi pokok/ Aturan	Relevansi dengan pasal 21
UUPA No.5 Tahun 1960	Mengatur tentang dasar-dasar hukum agraria di Indonesia	Pasal 21: Pengaturan Hak Milik tanah
Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997	Mengatur Pendaftaran tanah	Mengatur prosedur pengaturan pendaftaran hak milik di BPN
Undang-Undang No. 20 Tahun 1961	Mengatur pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum	Relevan jika hak milik tanah dicabut oleh negara
Putusan Mahkamah Konstitusi No. X	Mengatur pembatasan hak milik bagi warga negara asing	Memperkuat pengaturan pembatasan dalam pasal 21 UUPA

Penjelasan mengenai Tabel tersebut:

1. UUPA No. 5 Tahun 1960

Di sini dijelaskan bahwa peraturan ini mengatur dasar-dasar hukum agraria, termasuk ketentuan hak milik tanah bagi warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu. Undang-undang ini sangat relevan karena Pasal 21 merupakan bagian dari Undang-undang ini, yang mengatur secara spesifik siapa saja yang berhak memiliki tanah

2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Menjelaskan tata cara pendaftaran tanah di Indonesia, yang berkaitan dengan bagaimana hak milik harus didaftarkan dan diakui oleh negara. Berhubungan dengan Pasal 21 karena proses pendaftaran hak milik tanah yang diatur di dalamnya memastikan hak milik diakui secara resmi dan legal.

3. UU No. 20 Tahun 1961

Memberikan kewenangan kepada negara untuk mencabut hak atas tanah jika tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum, dengan syarat-syarat tertentu. Hak milik tanah yang diatur dalam Pasal 21 juga bisa dicabut oleh negara jika diperlukan untuk kepentingan umum, dan UU ini memberikan dasar hukum untuk proses tersebut.

4. Putusan Mahkamah Konstitusi No. X

Putusan ini memperkuat pembatasan hak milik tanah bagi warga negara asing dan memberikan interpretasi hukum terkait dengan penerapan Pasal 21. Putusan ini menegaskan bahwa warga negara asing tidak berhak memiliki tanah dengan status hak milik, sesuai dengan pembatasan yang telah diatur dalam Pasal 21 UUPA.

Contoh pengaturan hak milik tanah menurut Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dapat dilihat dalam beberapa situasi nyata yang biasa diterapkan di Indonesia, seperti:

1. Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Indonesia

Hak Milik Tanah untuk WNI: Sesuai Pasal 21 ayat (1), hak milik hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia (WNI). WNI bisa memperoleh tanah dengan hak milik melalui pembelian, pewarisan, hibah, atau tukar menukar. Setelah proses jual beli atau pengalihan hak selesai, WNI yang bersangkutan akan menerima Sertifikat Hak Milik (SHM), yang merupakan bukti tertinggi atas kepemilikan tanah di Indonesia. Tanah dengan SHM dapat diwariskan, dijual, atau dialihkan kepada orang lain yang memenuhi syarat.

Contoh: Seorang warga negara Indonesia (WNI) bisa memiliki sebidang tanah dengan sertifikat hak milik (SHM). Misalnya, Pak Doni, seorang WNI, membeli sebidang tanah di Jakarta. Setelah semua prosedur hukum terpenuhi, ia mendapatkan sertifikat hak milik yang menunjukkan bahwa tanah tersebut miliknya secara penuh dan dapat diwariskan kepada keturunannya.

2. Pembatasan Kepemilikan Tanah bagi Orang Asing

Hak Milik Tidak Berlaku untuk Orang Asing: Berdasarkan Pasal 21 ayat (2), warga negara asing (WNA) dilarang memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Namun, mereka bisa memiliki tanah melalui skema Hak Pakai, yang memberikan hak untuk menggunakan tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu tanpa kepemilikan penuh.

Contoh: Seorang warga negara asing, Mr. Alex ingin membeli tanah di Bali. Berdasarkan Pasal 21, ia tidak bisa memiliki hak milik atas tanah tersebut, karena hak milik hanya diperuntukkan bagi WNI. Namun, Mr. John bisa memanfaatkan jenis hak lainnya seperti Hak Pakai atau mendirikan usaha patungan dengan WNI untuk mengelola tanah tersebut, tanpa memegang hak milik penuh.

3. Hak Milik Badan Hukum Tertentu

Badan Hukum yang Diakui Dapat Memiliki Hak Milik Tanah: Menurut Pasal 21 ayat (2), badan hukum tertentu seperti lembaga-lembaga keagamaan, badan wakaf, atau koperasi dapat memiliki hak milik atas tanah. Namun, syarat dan ketentuan kepemilikan oleh badan hukum tersebut diatur secara lebih lanjut melalui peraturan pemerintah.

Contoh: Beberapa badan hukum yang diakui, seperti Badan Wakaf, Badan Keagamaan, dan Koperasi, dapat memiliki tanah dengan hak milik. Misalnya, sebuah yayasan pendidikan di bawah naungan sebuah universitas milik pemerintah dapat memiliki sebidang tanah dengan status hak milik untuk membangun kampus atau fasilitas pendidikan.

4. Hilangnya Hak Milik karena Kepentingan Umum

Pengambilalihan Tanah untuk Kepentingan Umum: Pasal 21 ayat (3) menyatakan bahwa hak milik dapat hilang jika tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur atau proyek pemerintah. Dalam situasi ini, pemilik tanah

berhak mendapatkan ganti rugi yang layak, sesuai dengan nilai tanah tersebut.

Contoh: Dalam proyek pembangunan jalan tol, tanah milik warga Negara Indonesia seperti tanah milik Bu Indah bisa dicabut statusnya menjadi hak milik karena tanah tersebut dibutuhkan untuk proyek infrastruktur publik. Dalam hal ini, Bu Indah berhak mendapatkan kompensasi atau ganti rugi sesuai dengan nilai tanahnya.

5. Kehilangan Hak Milik karena Kewarganegaraan

WNI yang Berubah Menjadi WNA: Pasal 21 ayat (3) juga mengatur bahwa jika seorang pemilik tanah yang memiliki hak milik kehilangan kewarganegaraan Indonesia, ia tidak lagi berhak memegang hak milik atas tanah tersebut. Pemilik tanah tersebut harus melepaskan atau mengalihkan hak miliknya kepada WNI lain dalam jangka waktu satu tahun setelah ia kehilangan status sebagai WNI. Jika tanah tidak dialihkan dalam jangka waktu tersebut, hak atas tanah tersebut bisa diambil alih oleh negara.

Contoh: Pak Burhan yang memiliki tanah dengan sertifikat hak milik, pindah ke luar negeri dan memutuskan untuk menjadi warga negara asing. Karena Pasal 21 menyatakan bahwa hanya WNI yang bisa memiliki hak milik atas tanah, Pak Adi harus menjual atau melepaskan tanahnya kepada WNI lain dalam waktu satu tahun setelah kehilangan status WNI-nya. Jika tidak, tanah tersebut bisa diambil oleh negara.

Pemerintah mengeluarkan peraturan pemerintah yang baru mengenai hak atas tanah yaitu Peraturan pemerintah No. 18 tahun 2021. Peraturan pemerintah ini pada dasarnya merupakan salah satu peraturan turunan dari Undang-undang no. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker).⁵⁶ Dalam peraturan ini pemerintah, salah satu yang diangkat adalah berkaitan dengan Hak pengelolaan atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang Hak Pengelolaan atas tanah negara dan memberikan kepastian hukum untuk hak atas tanah. Pengaturan mencakup pemberian Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Proses pendaftaran tanah disederhanakan untuk mempermudah masyarakat dan pelaku usaha. Peraturan ini juga mengatur pengelolaan Satuan Rumah Susun (Sarusun) dan tata cara perpanjangan serta pembaruan hak atas tanah. Hak-hak atas tanah dapat dialihkan dan dijamin sesuai ketentuan yang berlaku. Pemegang hak diwajibkan memenuhi syarat tertentu yang ditetapkan. Regulasi ini bertujuan mendukung percepatan investasi dengan memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah, sejalan dengan implementasi Undang-Undang Cipta Kerja.

⁵⁶ Egi Adyatama, Pemerintah terbitkan aturan turunan UU cipta kerja, berikut daftarnya <https://nasional.tempo.co/read/1435018/pemerintah-terbitkan-aturan-turunan--uu-cipta-kerja-berikut-daftarnya/full&view=ok>, diakses tanggal 5 Desember 2024 pkl 00.00

B. Perlindungan hukum atas tanah berdasarkan Undang- undang

Pokok Agraria

Berdasarkan penelusuran studi pustaka yang dilakukan Penulis, penulis menemukan pendapat dari Philipus M. Hadjon yang mengemukakan bahwa istilah perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “rechbescherming van de burgers”. penulis sependapat dengan disimpulkan bahwa perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni “rechbescherming” dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan.⁵⁷ Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari suatu negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun masyarakat yang harus diperhatikannya. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang harus dilakukan.

Hukum tanah nasional memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bahwa penggunaan dan pengawasan tanah

⁵⁷ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya

oleh siapapun dan untuk apapun harus dilandasi dengan hak atas tanah yang disediakan oleh hukum pertanahan nasional. Penguasaan dan penggunaan tanah dilindungi hukum terhadap gangguan-gangguan pihak manapun, baik sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak berdasarkan landasan hukum. Dengan kata lain, apabila tanah dikuasai oleh pemegang hak secara sah, jika diperlukan untuk pembangunan harus didahului dengan musyawarah terlebih dahulu.

Hukum pada hakikatnya sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Dalam menegakkan hukum, Menurut Sudikno Mertokusumo terdapat 3 (tiga) unsur yang harus diperhatikan yaitu:

1. kepastian hukum (rechtssicherheit),
2. kemanfaatan (zweckmassigkeit)

3. keadilan (gerechtigkeid).⁵⁸

Adanya kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan

⁵⁸ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta

tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib..

Secara umum Undang-Undang Dasar 1945 telah memberi perlindungan terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 huruf h ayat 4, yang dinyatakan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang dan harus diimbangi dengan ganti kerugian”. Khusus untuk perlindungan hukum kepada pemilik tanah dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah adanya kewajiban untuk memberikan ganti kerugian yang layak bagi pemilik tanah. Kemudian bentuk lain dari perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah diberikannya kesempatan untuk melakukan musyawarah antara pemilik tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Tujuan dari diadakannya musyawarah untuk menentukan dan menetapkan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah. Adanya perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, diharapkan dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat yang terkena dampak dari adanya pembangunan, sehingga masyarakat tersebut dapat terus terjamin kehidupannya. Selain itu, perlindungan hukum merupakan penghormatan terhadap hak atas tanah yang dipunyai dipunyai seseorang sesuai dengan hukum pertanahan nasional.

Pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur ketentuan mengenai hak milik atas tanah. Hak milik ini merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang memiliki kedudukan paling kuat dan penuh, sesuai dengan prinsip penguasaan tanah oleh negara untuk kepentingan rakyat. Dalam Pasal 21, diatur bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, baik perorangan maupun badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Pembatasan kepemilikan hak milik atas tanah diatur secara ketat untuk menjaga penguasaan tanah oleh rakyat Indonesia. Orang asing, baik secara individu maupun melalui badan hukum asing, tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah. Apabila seorang warga negara Indonesia menikah dengan warga negara asing, maka hak milik atas tanah yang dimilikinya harus disesuaikan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pembatasan ini bertujuan untuk melindungi tanah sebagai sumber daya yang vital bagi kedaulatan negara dan kesejahteraan rakyat.

Selain itu, Pasal 21 juga mengatur mengenai mekanisme pengalihan hak milik atas tanah. Hak ini dapat beralih melalui proses jual beli, pewarisan, hibah, atau cara lain yang sah menurut hukum. Namun, pengalihan ini hanya dapat dilakukan kepada subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik, yakni warga negara Indonesia atau badan hukum tertentu. Dalam hal ini,

perlindungan hukum diberikan melalui kewajiban pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga status kepemilikan dapat dibuktikan dengan sertifikat tanah.

Jika seseorang yang memegang hak milik atas tanah tidak lagi memenuhi syarat, misalnya kehilangan status kewarganegaraan Indonesia, maka hak milik tersebut harus dilepaskan atau dialihkan kepada pihak yang berhak dalam jangka waktu tertentu. Apabila hal ini tidak dilakukan, tanah tersebut dapat diambil alih oleh negara sesuai dengan ketentuan hukum. Ketentuan ini memberikan kepastian hukum sekaligus menjaga agar tanah tidak dikuasai secara tidak sah oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Melalui Pasal 21, UUPA memberikan dasar perlindungan hukum atas tanah di Indonesia. Pengaturan ini sejalan dengan tujuan UUPA, yaitu mengelola sumber daya agraria untuk kemakmuran rakyat, mencegah penguasaan tanah oleh pihak asing, serta memastikan keadilan dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Dengan adanya pembatasan yang jelas, hak milik atas tanah dapat dilindungi secara hukum dari berbagai bentuk penyalahgunaan atau penguasaan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip kedaulatan agraria.

Dalam pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa : “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang

sama di hadapan hukum”. Selanjutnya dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Bagi Negara Republik Indonesia yang susunan perekonomiannya dan corak kehidupannya masih bersifat agraris maka tanah mempunyai fungsi dan peranan yang mencakup berbagai aspek kehidupan dan kehidupan masyarakat, apalagi tanah merupakan sesuatu yang penting bagi masyarakat yang perannya bukan hanya sekedar faktor produksi melainkan pula mempunyai nilai untuk mendukung martabatnya sebagai manusia.⁵⁹

Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan hukum penting yang mengatur kepemilikan tanah di Indonesia. Pasal ini menegaskan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Pembatasan ini bertujuan untuk melindungi kedaulatan tanah sebagai sumber daya strategis bagi bangsa Indonesia, sehingga tidak jatuh ke tangan pihak asing atau dikuasai secara tidak sah. Dengan adanya ketentuan ini, pemerintah ingin memastikan bahwa tanah digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat

⁵⁹ Rifai, <https://rifai-blogspot.co.id/2011/06/perlindungan-hukum-terhadap-pemegang.html?m=1> diakses tanggal 30 November 2024 pkl. 21.15

sesuai dengan asas keadilan sosial. Namun, dalam penerapannya, terdapat sejumlah hambatan yang sering kali mengganggu efektivitas perlindungan hukum atas tanah. Hambatan ini mencakup kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya mendaftarkan tanah mereka secara resmi, sehingga banyak tanah yang tidak memiliki sertifikat dan menjadi rawan sengketa. Selain itu, lemahnya penegakan hukum terhadap pelanggaran Pasal 21, termasuk praktik jual beli tanah yang melibatkan warga negara asing melalui perantara, semakin memperburuk situasi. Hambatan lainnya adalah kompleksitas administrasi pertanahan yang kerap kali menjadi penghalang bagi masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah mereka.

Hambatan dalam hukum adalah Beberapa faktor yang menjadi tantangan dalam penegakan hukum di Indonesia antara lain lemahnya substansi perundang-undangan, aparat penegak hukum yang tidak profesional dan defisit etika moral, serta keterbatasan sarana dan fasilitas.⁶⁰ Tidak seimbangannya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan pertanahan sebagaimana dikemukakan di atas. Tidak jarang di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai masih memunculkan orang bersengketa, baik antara pemilik dan bahkan yang bukan pemilik yang menginginkan tanah tersebut, maupun dengan pihak lain yang pernah

⁶⁰ anugrah dwi, Tantangan dalam penegakan Hukum, <https://pascasarjana.umsu.ac.id/tantangandalampenegakanhukum/#:~:text=Beberapa%20faktor%20yang%20menjadi%20tantangan,serta%20keterbatasan%20sarana%20dan%20fasilitas.diakses> tanggal 23 September 2024 pkl. 20.25

merasakan bahwa tanah itu pernah menjadi miliknya atau bahkan dengan pemerintah. Sengketa bisa muncul di akibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah secara ilegal dan lain sebagainya. Dapat dipastikan pengaruh dan masih banyak masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah. Apalagi menurut mereka tanah bermakna sempurna sebagai pemilik jika tanah yang mereka kuasai ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya), asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintahan, maka masyarakat akan memaknai tanah mereka sudah terdaftar, (misalnya: surat bukti pembayaran PBB atau surat lainnya, seperti surat jual beli di bawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui kepala desa/lurah/camat dan sebagainya). Pemahaman yang salah ini tidak boleh dibiarkan terus berkembang dan harus diupayakan agar makna yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum dan memberikan kenyamanan untuk digunakan atau diusahakan dan jika akan dialihkan pemiliknya tidak terhalang dan dalam lalu lintas hukum yang legal.⁶¹

Hambatan terhadap perlindungan hukum atas hak milik tanah, khususnya terkait dengan Pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dapat muncul dari berbagai aspek. Pasal 21 UUPA menyatakan bahwa hak milik atas

⁶¹ Zainuddin & Zaki Ulya, 2018, Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 13, No. 1

tanah hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia, dengan beberapa pengecualian tertentu untuk badan hukum yang diatur oleh undang-undang. Dalam perspektif hukum, setiap hambatan atau sengketa yang muncul harus diselesaikan melalui mekanisme hukum yang tepat, karena hukum bertujuan memberikan solusi yang adil bagi semua pihak. Solusi dalam hukum adalah tindakan yang diambil untuk menyelesaikan masalah hukum atau sengketa dengan cara yang sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku. Solusi ini bisa berupa langkah pencegahan, mediasi, arbitrase, litigasi (pengadilan), atau rekonsiliasi. Tujuan utamanya adalah mencapai keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Untuk menghindari lemahnya penegakan hukum di Indonesia adalah dengan meningkatkan kualitas SDM para penegak hukum. Memberikan pelatihan dan penguatan pendidikan karakter kepada para penegak hukum bisa menjadi solusi untuk menghindari lemahnya penegakan hukum di Indonesia. Pelatihan dan penguatan pendidikan karakter juga dapat diberikan kepada remaja agar penegak hukum generasi selanjutnya menjadi lebih baik. Dengan pelatihan dan penguatan pendidikan karakter dapat membuat para penegak hukum menjadi lebih profesional, jujur, dan dapat menerapkan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik. Dalam menghadapi permasalahan lemahnya penegakan hukum, solusi menjadi suatu hal yang paling efektif adalah memfokuskan perbaikan pada akar permasalahan. Peningkatan kualitas SDM para penegak hukum, melalui pelatihan dan pendidikan karakter,

bukan hanya merupakan investasi dalam sistem peradilan yang lebih adil, tetapi juga merupakan langkah menuju pemulihan kepercayaan masyarakat dan penguatan pondasi perdamaian di Indonesia.⁶²

Berikut adalah beberapa Hambatan beserta Solusi yang dihadapi dalam Implementasi Perlindungan Hukum terhadap Hak Milik tanah menurut Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960:

1. Indonesia memiliki dualisme sistem hukum agrarian

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menyangkut kepemilikan tanah, di mana negara hadir dengan mengakomodasi satu kebijakan umum setelah sebelumnya memiliki dualisme hukum tanah yang diwariskan oleh kolonial Belanda Yaitu hukum adat dan hukum nasional. Dualisme ini sering menimbulkan konflik terkait kepemilikan dan penggunaan tanah, terutama di daerah yang masih kuat menjalankan hukum adat. Konflik antara hak adat dan sertifikasi formal atas tanah dapat menjadi hambatan dalam perlindungan hak milik yang dijamin oleh hukum nasional.

2. Kurangnya Penegakan Hukum

⁶² Satmika antarkata Ozora, Pengaruh kualitas sdm terhdap lemahnya penegakan di Indonesia, <https://binus.ac.id/character-building/2024/03/pengaruh-kualitas-sdm-terhadap-lemahnyapenegakanhukumdiindonesia/#:~:text=Untuk%20menghindari%20lemahnya%20penegakan%20hukum,lemahnya%20penegakan%20hukum%20di%20Indonesia>, tanggal 24 September 2024 pkl 21.10

Lemahnya penegakan hukum di sektor agraria seringkali menjadi hambatan dalam melindungi hak milik atas tanah. Tindakan seperti perampasan tanah atau sengketa tanah yang melibatkan pihak yang kuat (baik secara ekonomi maupun politik) seringkali tidak diselesaikan dengan adil.

Perlindungan hukum adalah segala upaya untuk memenuhi hak dan membantu korban atau saksi agar merasa aman. Perlindungan hukum korban dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti restitusi, kompensasi, layanan medis, dan bantuan hukum. Perlindungan hukum juga dapat diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat preventif dan represif, serta baik yang lisan maupun tertulis perlindungan hukum dianggap sebagai representasi khusus dari fungsi hukum, yang didasarkan pada gagasan bahwa hukum memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, keuntungan, dan kedamaian.⁶³

3. Sengketa tanah

Sengketa tanah merupakan salah satu hambatan besar dalam perlindungan hak milik tanah. Banyak kasus di mana sertifikat tanah tumpang tindih, baik karena administrasi yang buruk, korupsi, atau kurangnya transparansi dalam sistem pencatatan tanah. Penyebab sengketa pertanahan diantaranya ketidakterediaan akta otentik yang membuktikan kepemilikan hak tanah, sehingga

⁶³ Santoso. U, 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media.

mudah diintervensi oleh pihak lain. Selanjutnya Peran PPAT sangat penting dalam pendaftaran tanah, karena produknya dijadikan dasar untuk penerbitan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat. Untuk itu PPAT dalam melaksanakan tugasnya agar berhati-hati dan professional guna menghindari kekeliruan yang dapat menyebabkan kerugian.⁶⁴

4. Alih fungsi lahan dan dan pemanfaatan tanah yang tidak terkendali.

Tanah milik sering kali menghadapi ancaman dari alih fungsi lahan, seperti dari pertanian menjadi kawasan industri atau perumahan. Proses pengalihan ini kadang-kadang tidak diatur dengan baik sehingga hak-hak pemilik tanah bisa terabaikan. Alih fungsi lahan pertanian merupakan ancaman terhadap pencapaian ketahanan dan kedaulatan pangan. Implikasinya sangat serius terutama terhadap produksi pangan, lingkungan fisik, serta tingkat kesejahteraan petani perdesaan yang kehidupannya bergantung pada lahannya. Fenomena ini kurang diimbangi oleh upaya-upaya terpadu untuk mengembangkan lahan pertanian melalui pencetakan lahan pertanian baru yang potensial.

5. Proses administrasi yang rumit

Proses pendaftaran dan sertifikasi tanah yang lambat serta birokrasi yang rumit bisa menghambat perlindungan hak milik. Banyak pemilik tanah yang enggan atau kesulitan menyelesaikan

⁶⁴ Mulia kartiwi, 2020 ,Peran Pejabat pembuat akta Tanah dalam meminimalisir Sengketa Tanah, *Law Jurnal*, Vol. 2. No. 1

prosedur administratif yang panjang dan berbelit-belit. Masih ada daerah yang menggunakan sistem dokumentasi tanah yang kurang canggih, menyebabkan data yang tidak akurat atau tumpang tindih, yang mengganggu perlindungan hak milik.

6. Pengaruh kepentingan ekonomi dan politik

Dalam beberapa kasus, perlindungan hak milik tanah dapat terhambat oleh kepentingan politik atau ekonomi yang kuat. Misalnya, proyek infrastruktur besar seringkali mendapat prioritas atas hak milik individu, dan pengambilalihan tanah oleh pemerintah (dalam kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum) kadang tidak memberikan kompensasi yang adil kepada pemilik tanah. Dalam realitasnya politik hukum pertanahan dalam implementasinya belum berspektif HAM, sehingga menimbulkan dampak terhadap kehidupan masyarakat seperti dampak kehidupan sosial, ekonomi, hak konstitusional masyarakat. Menurut Muhammad Baqir al-Sadr, masalah ekonomi bukan muncul dari keterbatasan sumber daya ekonomi, melainkan karena ulah manusia sendiri yang meliputi ketidakadilan di sektor produksi dan distribusi. Seringkali distribusi didasarkan pada keinginan individualisme semata, sehingga hak dari masyarakat lain menjadi terpinggirkan.

Berikut adalah solusi dari hambatan- hambatan tersebut:

1. Solusi dari dualisme sistem hukum agraria yaitu Harmonisasi hukum nasional yang dapat dilakukan dengan mengintegrasikan hukum kedalam sistem nasional melalui pengakuan hak-hak adat yang lebih kuat. Selain itu, mempercepat pendaftaran dan sertifikasi tanah adat sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum formal. Revisi UUPA juga diperlukan untuk menyesuaikan peraturan agar lebih inklusif terhadap hak-hak adat dan mengurangi konflik agraria. Penguatan lembaga seperti BPN juga dapat membantu dalam penyelesaian sengketa dan memberikan kepastian hukum. Terakhir, peningkatan sosialisasi dan edukasi mengenai hak agraria di kalangan masyarakat penting agar mereka lebih memahami hak-hak mereka.
2. Solusi dari kurangnya penegakan hukum dibidang agraria yaitu dengan Peningkatan pengawasan oleh lembaga penegak hukum dan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat penting untuk memastikan pelaksanaan aturan secara konsisten. Pemberantasan korupsi dalam proses administrasi dan pendaftaran tanah juga harus diperketat agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan. Pelatihan bagi petugas di lapangan mengenai ketentuan hukum agraria, serta peningkatan kapasitas pengadilan agraria, dapat memperkuat penegakan hukum.
3. Solusi dari Penyelesaian sengketa di bidang agraria yaitu Pendaftaran tanah secara menyeluruh dapat mempercepat sertifikasi lahan dimana hal itu penting untuk memberikan kepastian hukum dan mengurangi

potensi sengketa. Mediasi dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat menjadi alternatif untuk menghindari proses yang panjang dan mahal. Pemerintah juga perlu meningkatkan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menangani sengketa tanah dengan lebih transparan dan cepat. Selain itu, peningkatan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah dalam hal perizinan tanah dan tata ruang dapat mengurangi konflik terkait penguasaan lahan. Edukasi kepada masyarakat mengenai hak-hak kepemilikan tanah serta peraturan yang berlaku juga harus ditingkatkan untuk mencegah munculnya sengketa di kemudian hari.

4. Solusi dari alih fungsi lahan dan pemanfaatan tanah yang tidak terkendali yaitu:
 - a. Diperlukan penegakan regulasi yang ketat terkait penggunaan lahan untuk memastikan bahwa alih fungsi lahan sesuai dengan rencana tata ruang dan pemanfaatan yang berkelanjutan. Pengawasan yang lebih efektif dari pemerintah dan lembaga terkait dapat membantu mencegah perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai.
 - b. Pemerintah dapat mendorong perencanaan penggunaan tanah yang berbasis pada analisis dampak lingkungan (AMDAL) untuk mempertimbangkan konsekuensi lingkungan dari perubahan fungsi lahan.

c. Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya menjaga fungsi lahan serta konsekuensi hukum dari alih fungsi yang tidak sah dapat meningkatkan kesadaran publik.

5. Solusi dari Permasalahan administrasi yang rumit yaitu:

a. Penyederhanaan prosedur pendaftaran tanah dan pengajuan sertifikat sangat penting. Pemerintah perlu merumuskan standar operasional prosedur (SOP) yang jelas dan mudah dipahami,ta mengurangi jumlah dokumen yang diperlukan.

b. Penggunaan teknologi informasi dapat diimplementasikan untuk mempermudah proses administrasi. Sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik bisa mengurangi waktu dan biaya yang diperlukan untuk pengurusan dokumen.

c. Peningkatan kapasitas dan pelatihan bagi petugas di lembaga terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga penting agar mereka lebih kompeten dalam memberikan pelayanan.Solusi untuk mengatasi pengaruh ekonomi dan politik terkait Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 meliputi peningkatan transparansi dalam pengambilan keputusan kebijakan agraria dengan melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan. Memperkuat regulasi yang mengatur pemanfaatan dan alih fungsi lahan sangat penting untuk mencegah penyalahgunaan oleh pihak-pihak berkuasa. Pemberdayaan masyarakat dan kelompok petani lokal

melalui program yang mendukung hak atas tanah mereka juga dapat membantu. Kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sipil dalam pengelolaan sumber daya agraria diperlukan untuk menciptakan kebijakan yang lebih adil dan berkelanjutan, serta evaluasi kebijakan secara berkala untuk memastikan efektivitasnya.

Untuk mempermudah membaca hambatan dan solusi mengenai perlindungan hukum hak milik tanah, maka penulis membuat diagram sebagai berikut:

	Hambatan	Solusi
1.	Dualisme sistem hukum agraria.	Harmonisasi peraturan hukum nasional.
2.	Kurangnya penegakan hukum disektor agraria seringkali menjadi hambatan dalam perlindungan hak milik atas tanah.	Peningkatan pengawasan oleh lembaga penegak hukum dan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional.
3.	Sengketa Tanah, salah satu hambatan besar dalam perlindungan hak milik tanah seperti sertifikat tanah tumpang tindih, korupsi, dll.	Pendaftaran tanah secara menyeluruh dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan meliputi arbitrase, Mediasi, Negosiasi, dan Konsiliasi.
4.	Alih fungsi lahan dan	Diperlukan penegakan regulasi yang

	pemanfaatan tanah yang tidak terkendali.	ketat terkait penggunaan lahan untuk memastikan bahwa alih fungsi lahan sesuai dengan pemanfaatan yang berkelanjutan.
5.	Proses administrasi yang rumit dan sertifikat yang lambat serta birokrasi yang rumit bisa menghambat perlindungan hak milik tanah.	Penyederhanaan prosedur pendaftaran tanah dan pengajuan sertifikat, serta penggunaan teknologi informasi yang sudah diimplementasikan sesuai standar operasional prosedur (SOP).

Untuk mengatasi hambatan tersebut, diperlukan solusi yang melibatkan peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat, perbaikan sistem administrasi pertanahan, dan penguatan pengawasan serta penegakan hukum terhadap pelanggaran. Selain itu, kerja sama antar instansi terkait perlu ditingkatkan agar pelaksanaan perlindungan hukum atas tanah dapat berjalan dengan lebih optimal. Perlindungan hukum atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi warga negara Indonesia. Hal ini juga mendukung pengelolaan tanah yang berkeadilan dan berkelanjutan sesuai dengan tujuan agraria nasional.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah dilakukan didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan hak milik tanah dalam Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa tanah memiliki hubungan fundamental dengan manusia, baik dalam perspektif filsafat maupun agama, sebagai ciptaan Tuhan yang mengandung amanah untuk dimanfaatkan secara bijak demi kesejahteraan masyarakat. UUPA menempatkan tanah sebagai milik bersama yang harus dikelola secara adil, bertanggung jawab, dan berkelanjutan, dengan tetap menjamin hak-hak individu. Hak milik atas tanah, sebagai hak tertinggi, hanya diperuntukkan bagi warga negara Indonesia, guna menjaga keseimbangan antara kepentingan pribadi dan sosial. Hal ini bertujuan menjadikan tanah sebagai sumber kehidupan yang mendukung pembangunan nasional, keadilan, keberlanjutan, dan kesejahteraan masyarakat secara merata.
2. Hambatan utama penegakan hukum di Indonesia mencakup lemahnya regulasi, kurangnya profesionalisme aparat, dan rendahnya kesadaran masyarakat, khususnya dalam pendaftaran tanah. Masalah pertanahan, seperti ketidakjelasan status kepemilikan, penguasaan tanah ilegal, dan

ketidakseimbangan ketersediaan tanah, sering memicu sengketa. Selain itu, Pasal 21 UUPA menghadirkan tantangan terkait kepemilikan tanah oleh warga asing.

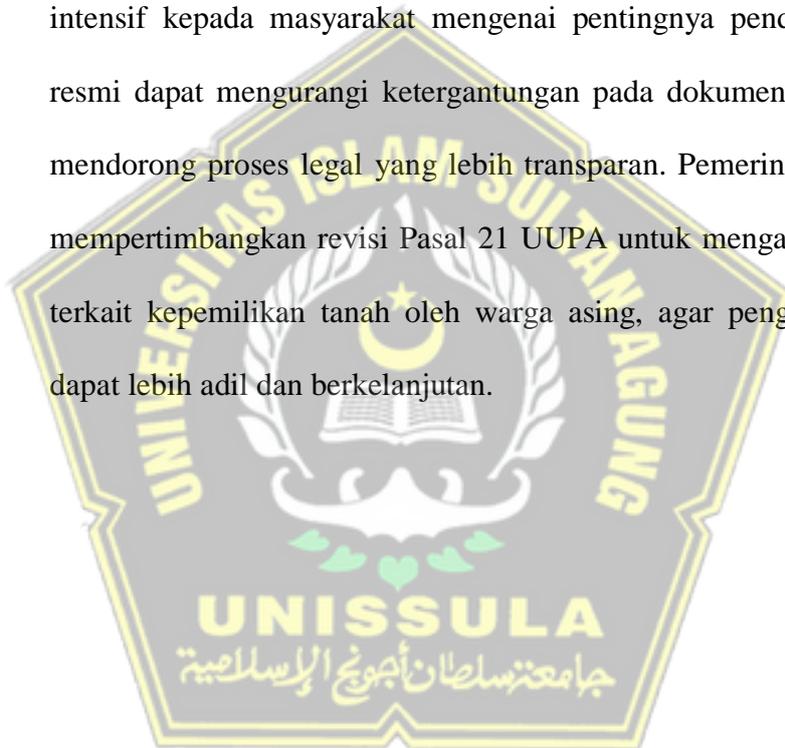
Solusi efektif adalah meningkatkan kualitas aparat melalui pelatihan dan pendidikan karakter untuk menciptakan penegak hukum yang profesional, jujur, dan beretika. Edukasi masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah resmi juga perlu dilakukan untuk mendorong proses legal yang lebih baik, mengurangi potensi sengketa, serta memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah disimpulkan, maka saran yang Penulis berikan dalam skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Saran mengenai pengaturan hak milik tanah di Indonesia termasuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah yang sah untuk menghindari sengketa. Proses administrasi tanah perlu disederhanakan agar lebih mudah diakses. Profesionalisme aparat penegak hukum harus ditingkatkan melalui pelatihan, sementara pengawasan terhadap penguasaan tanah ilegal perlu diperketat. Selain itu, kebijakan yang menyeimbangkan hak milik individu dan kepentingan sosial sangat diperlukan untuk mendukung pemanfaatan tanah yang berkelanjutan dan bermanfaat bagi masyarakat.
2. Saran mengenai perlindungan hukum hak milik tanah yaitu dengan mengatasi hambatan penegakan hukum terkait masalah pertanahan di

Indonesia antara lain adalah dengan memperkuat regulasi agar lebih jelas dan tegas, terutama terkait pendaftaran tanah dan penguasaan tanah ilegal. Peningkatan profesionalisme aparat penegak hukum melalui pelatihan dan pendidikan karakter sangat penting untuk menciptakan penegak hukum yang lebih kompeten, jujur, dan beretika dalam menangani sengketa tanah. Selain itu, edukasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah resmi dapat mengurangi ketergantungan pada dokumen informal dan mendorong proses legal yang lebih transparan. Pemerintah juga perlu mempertimbangkan revisi Pasal 21 UUPA untuk mengatasi tantangan terkait kepemilikan tanah oleh warga asing, agar pengelolaan tanah dapat lebih adil dan berkelanjutan.



DAFTAR PUSTAKA

A. AI-QUR'AN

- Qs. Al-Baqarah: 188
Qs. Al-Baqarah: 284
Qs. Al-Baqarah:29

B. BUKU

- Amirudin Zainal Asikin, 1995, *Pengantar Metode penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- A.P Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung.
- Arie S. Hutagalung, dkk, 2012 *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Bali.
- Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1981, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- , 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan.
- , 1999, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Djazuli.N, 2021 *Syariah dan Reformasi agraria: Harmonisasi dalam kepemilikan, pemanfaatan dan Pengelolaan Tanah*, Surabaya, Kencana Prenada Media Group
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Hilman Hadikusuma, 1991, *Pembuatan kertas kerja Skripsi Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Imam Sutiknyo, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

- Kamus Besar Bahasa Indonesia Tahun 1994
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Fajar Interpretama Offset, Jakarta.
- Maria Sumardjono, 2005, *kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Nurmaningsih Amriani, 2012, *Media alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Philipus M. hadjon, 1987, *perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, bina ilmu, Surabaya.
- P.N.H Simanjuntak, 2024, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Purnadi Purbacaraka & A. Ridwan Halim, 1985 *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur.
- Santoso U, 2017 *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada
- Soetjipto Rahardjo, 1983, *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Ilmu Hukum*, Liberty 1986, Yogyakarta.
- , 1999, Bab- bab tentang penemuan hukum, Citra Aditya Bakti, Jakarta
- , 1999, *bab- bab tentang penemuan hukum*, Citra aditya bakti, Jakarta.
- Sumardjono, M. S, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Kompas, Jakarta.
- Sunarjati Hartono, 1979, *Beberapa pemikiran kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, Penerbit alumni, Bandung.
- Susanti Adi Nugroho, 2009, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan penerapan Hukumnya*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta
- , 2009 *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta.
- Yefri Joni, 2019 *Ekonomi Islam Menurut Pandangan Muhammad Baqir al-Shadr*, Wade Group Publishing, Ponorogo.

C. JURNAL

- Arina Novizas Shebubakar & Marie Remfan Raniah, 2019, Hukum Tanah Adat, *Jurnal Hukum Tanah ada atau Ulayat*, Vol 4 No.1.
- A. Sakar, 2021, Akibat Hukum yang timbul apabila Calon melanggar Perjanjian yang dilakukan dengan warga Negara Asing, *Jurnal dinamika* Vol. 27 No. 17.
- Asri Arianda, 2016, Pelaksanaan Peralihan Hak milik atas Tanah melalui Hibah untuk anak dibawah umur, *Jurnal Repertorium*, Vol 3 No. 2.
- Bunga Gandasari, 2016, Legall Effect of Nominee Agreemeent in The Control and Ownership of Land in Indonesia by Foreign Citizens, *E-Journal*, Semarang, Universitas Diponegoro,
- Carto Nuryanto, 2018 “Penegakan Hukum oleh Hakim dalam Putusannya antara Kepastian Hukum dan Keadilan”, *Jurnal Hukum Khaira Ummah* 13, No. 1.
- C. Tresnoputri , 2023, Peranan Hukum Adat dalam sistem Hukum Tata Negara Indonesia, Archipelago, *Jurnal Ilmu Sosial* No. 5.
- Dadi, Rodliyah, dan Sahnann, 2017, Sertifikat hak Milik atas tanah sebagai alat bukti yang hak yang kuat, *Jurnal IUS*, Vol. 5 No. 2
- Dedy Hernawan, 2015, Pengadaan Tanah dengan cara jual beli oleh instansi Pemerintah menurut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, *Jurnal Litigasi*, Vol 16 No. 12.
- MS. Pulungan, 2023, Menelaah masa lalu, merencanakan masa depan: Sejarah Hukum Pertanahan ulayat dan Model penanganan Konflik sosial, Hukum; *Jurnal Hukum* Vol. 6 No. 1
- Mulia Kartiwi, 2020, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam meminimalisir sengketa Tanah, *Law Jurnal*, Vol 2 No. 1
- Nur Hayati, 2016, Peralihan hak dalam Jual beli Hak atas tanah (suatu tinjauan terhadap Perjanjian Jual beli dalam konsep hukum barat dan Hukum adat dalam kerangka hukum Tanah Nasional, *Lex Jurnalica*, Vol 13. No. 3.
- Nur Ismi & Umar Ma’ruf, 2019, Responsibility Land Office of Semarang City in Tems Contained in Land Multiple Certipicate, *Jurnal Akta*, Vol. 6 diakses dari <https://Jurnal.Unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/sogo>
- Rosmidah, 2013, Kepemilikan Hak atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Inovatif*, Vol. 6 No. 2.
- RB. Prihatin, 2015, Alih fungsi lahan di Perkotaan (Studi kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta), *Jurnal Aspirasi*, Vol 6 No. 2.
- R. Rachmayuni, P. Patawari dan Mery, 2021, *Analisis hukum Transaksi Jual beli Tanah oleh warga Negara Asing di Provinsi Bali Indonesia*, Petitum 9 No. 2.

- Syahyuti, 2006, Nilai-nilai kearifan pada konsep Penguasaan tanah menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro ekonomi*, Vol. 24 No. 2.
- Tjok Istri Putra astiti, Gusti ayu Putri Kartika, Anak agung Istri Ari Atu Dewi, 2015, Implementasi Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dalam berbagai Perundang-undangan tentang sumber daya alam, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol 4 No. 1.
- Wibowo T. Turnady, 2012, Dasar-dasar Hukum Agraria Nasional yang diamanatkan dalam UUPA, *Jurnal Huku*.
- Widya Yuridika, 2019, Sebuah wacana HAM tentang hak-hak atas kepemilikan, *Jurnal Hukum*, Vol 2 No. 1.
- Wiryani, 2004 dalam *Jurnal Legality* Vol. 12 No. 2.
- Wiryani, 2004 dalam *Jurnal Legality* Vol. 12 No. 2
- Yefta Yona Tauran, 2016, Tinjauan Yuridis terhadap Perlindungan hukum kepemilikan Hak milik atas Tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, *Lex ex Societatis*, Vol. 4, No. 9
- Zainudin & Zaki Ulya, 2018, Demein Verklaring dalam Pendayagunaan tanah di Aceh, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol 13 No.1

D. Karya Ilmiah

- Suhendra, 2011, “Analisa terhadap hak keperdataan”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia

E. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

F. Website

- Detik bali, Pengertian Analisis adalah: Berikut jenis dan fungsinya, <https://www.detik.com>detik bali>Berita>
- Hak-hak atas tanah menurut Hukum Agraria [https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20\(1\)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan](https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20(1)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan).
- Pemerintah terbitkan aturan turunan UU cipta kerja, berikut daftarnya, <https://nasional.tempo.co.read/1435018/pemerintah-terbitkan-aturan-turunan-uu-cipta-kerja-berikut-daftarnya/full&view=ok>
- Penataan ulang kelola sumber daya agraria sebagai upaya peningkatan kualitas daya lingkungan dan kemakmuran rakyat, <https>

[://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/1908](https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/1908)

Pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya,

<https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/>

Penataan ulang kelola sumber daya agraria sebagai upaya peningkatan kualitas daya dukung lingkungan dan kemakmuran rakyat, <https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/1908>.

Pengaruh kualitas sdm terhadap lemahnya penegakan di Indonesia,

[https://binus.ac.id/character-building/2024/03/pengaruh-kualitas-sdm-terhadap-lemahnya-penegakan-hukum-di-indonesia/#:~:text=Untuk%20menghindari%20lemahnya%20penegakan%](https://binus.ac.id/character-building/2024/03/pengaruh-kualitas-sdm-terhadap-lemahnya-penegakan-hukum-di-indonesia/#:~:text=Untuk%20menghindari%20lemahnya%20penegakan%20hukum,lemahnya%20penegakan%20hukum%20di%20Indonesia)

[20hukum,lemahnya%20penegakan%20hukum%20di%20Indonesia](https://binus.ac.id/character-building/2024/03/pengaruh-kualitas-sdm-terhadap-lemahnya-penegakan-hukum-di-indonesia/#:~:text=Untuk%20menghindari%20lemahnya%20penegakan%20hukum,lemahnya%20penegakan%20hukum%20di%20Indonesia)

.

Perlindungan hukum terhadap pemegang.html?m=1<https://rifai.blogspot.co.id/2011>

Tantangan dalam penegakan Hukum

<https://pascasarjana.umsu.ac.id/tantangan-dalam-penegakan-hukum/#:~:text=Beberapa%20faktor%20yang%20menjadi%20tantangan,serta%20keterbatasan%20sarana%20dan%20fasilitas>.

