



**SKRIPSI**

**ALAT BUKTI HAK MILIK ATAS TANAH YANG TANAHNYA BELUM  
BERSERTIPIKAT**

*EVIDENCE OF OWNERSHIP RIGHTS TO LAND WHICH THE LAND IS NOT  
YET CERTIFIED*

**Oleh:**

**NUR HOTIJAH**  
**NIM : 160710101482**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**



**SKRIPSI**

**ALAT BUKTI HAK MILIK ATAS TANAH YANG TANAHNYA BELUM  
BERSERTIPIKAT**

*EVIDENCE OF OWNERSHIP RIGHTS TO LAND WHICH THE LAND IS NOT  
YET CERTIFIED*

Oleh :

**NUR HOTIJAH**  
**NIM : 160710101482**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**MOTTO**

“Maka Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”<sup>1</sup>

(Q.S Al-Syarh Ayat 5-6)



---

<sup>1</sup> Q.S Al-Syarh Ayat 5-6, Ahmad Yani Abd Manaf, *Al- Kautsar Tafsir Ringkas Ayat-Ayat Pilihan*, Karya Bestari SDN. BHD, Cetakan Pertama : 2014, Malaysia, hlm.596.

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan Alhamdulillah atas segala rahmat, hidayah, dan kehendak Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua, Ayahanda Nuriyanto dan Ibunda Siti Misnati yang memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan penulis. Beliau selalu senantiasa mencurahkan kasih sayang, semangat dan do'a serta mencurahkan segenap jiwa dan raganya untuk memprioritaskan pendidikan anaknya;
2. Almamater tercinta Universitas Jember tempat berproses meraih gelar akademis yang Penulis banggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**ALAT BUKTI HAK MILIK ATAS TANAH YANG TANAHNYA BELUM  
BERSERTIPIKAT**

*EVIDENCE OF OWNERSHIP RIGHTS TO LAND WHICH THE LAND IS NOT  
YET CERTIFIED*

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir sebagai salah satu syarat memperoleh gelar  
Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

**NUR HOTIJAH**  
**NIM. 160710101482**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 01 JULI 2020**

Oleh :

**NUR HOTIJAH**  
**NIM. 160710101482**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Rizal Nugroho, S.H., M. Hum.**  
**NIP. 195611251984031002**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Dr. A'an Efendi, S.H., M.H.**  
**NIP. 198302032008121004**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**ALAT BUKTI HAK MILIK ATAS TANAH YANG TANAHNYA BELUM  
BERSERTIPIKAT**

Oleh :

**NUR HOTIJAH**  
**NIM. 160710101482**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Rizal Nugroho, S.H., M. Hum.**  
**NIP. 195611251984031002**

**Dr. A'an Efendi, S.H., M.H.**  
**NIP. 198302032008121004**

**Mengesahkan :**

**Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan**

**Republik Indonesia**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Penjabat Dekan,**

**MOH. ALI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19721014200501100**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 13  
Bulan : Juli  
Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua Dosen Penguji,**

**Sekretaris Dosen Penguji,**

**Dr. Jayus, S.H., M.Hum**  
NIP. 195612061983031003

**Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.**  
NIP. 197004101998021001

**Dosen Anggota Penguji :**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum**  
NIP. 195611251984031002

.....

**Dr. A'an Efendi, S.H., M.H**  
NIP. 198302032008121004

.....



**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NUR HOTIJAH  
NIM : 160710101482  
Fakultas : Hukum  
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/ Hukum Agraria

Menyatakan secara sadar dan dengan sebenarnya bahwa Skripsi dengan Judul **“Alat Bukti Hak Milik Atas tanah Yang Tanahnya Belum Bersertipikat”**, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan saya tidak benar.

Jember, 13 Juli 2020

Yang menyatakan;

NUR HOTIJAH  
NIM.160710101482

## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah dan kehendak\_Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“ALAT BUKTI HAK MILIK ATAS TANAH YANG TANAHNYA BELUM BERSERTIPIKAT”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) pada Program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa banyak hambatan, tantangan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan, dorongan dan bantuan serta do'a dari berbagai pihak, Penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, Penulis menyampaikan rasa homat dan mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, memberi nasehat, motivasi dan arahan dalam penyusunan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu ;
2. Bpk Dr. Aan Efendi, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, memberi nasehat, motivasi dan arahan dalam penyusunan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu ;
3. Dr. Jayus, S.H., M.Hum., selaku Ketua Penguji yang bersedia meluangkan waktu untuk menguji, memberikan evaluasi pada skripsi Penulis, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini ;
4. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., sebagai Sekertaris Penguji yang bersedia meluangkan waktu untuk menguji, memberikan evaluasi dalam skripsi Penulis, saran dan masukan yang sangat bermanfaat bagi Penulis ;
5. Bapak Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan persetujuan pada skripsi ini ;

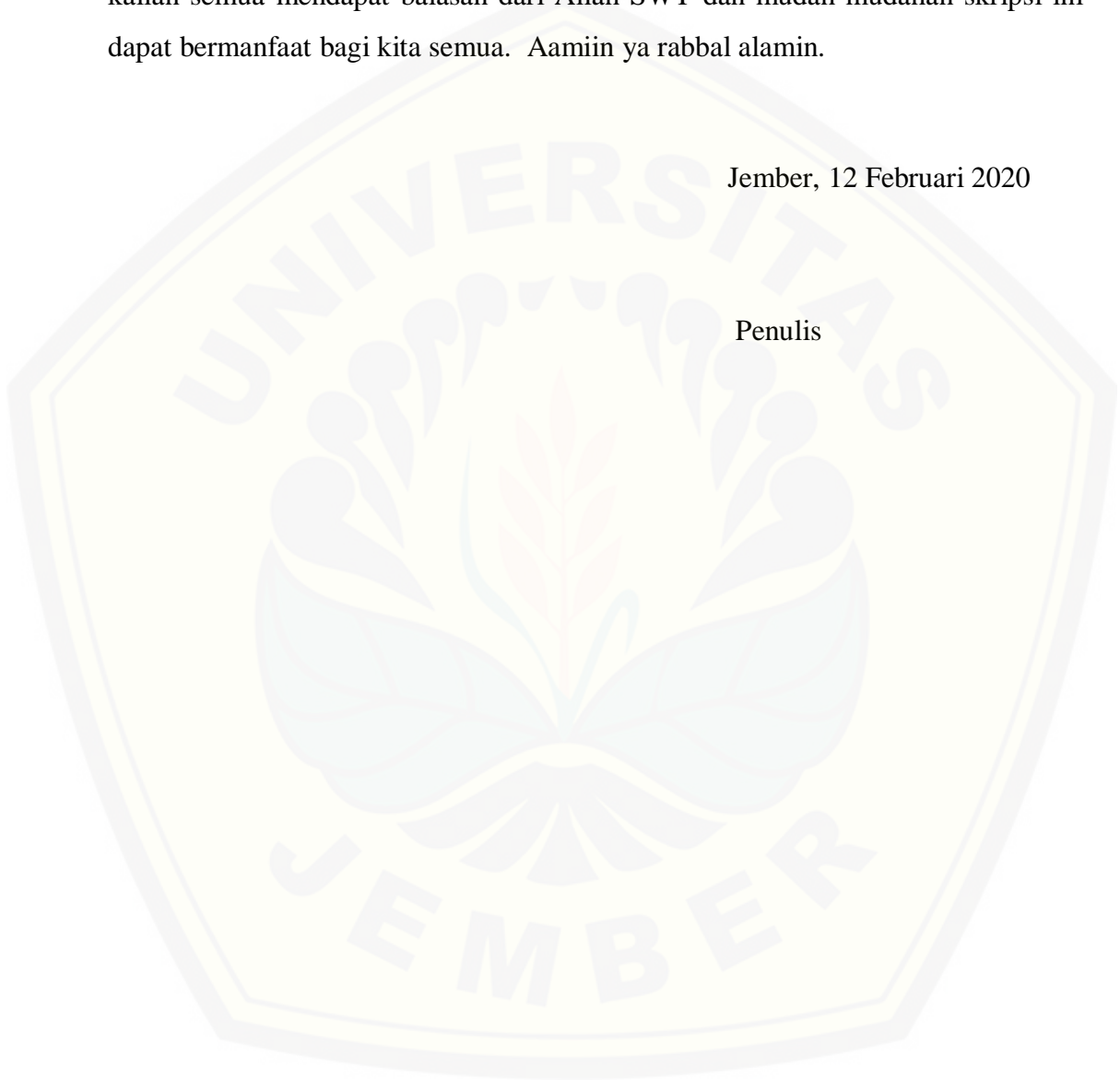
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan bimbingannya kepada Penulis dalam proses studi di Fakultas Hukum Universitas Jember ;
8. Para Dosen dan seluruh staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan banyak bekal ilmu, pengalaman, nasehat dan motivasi selama Penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember ;
9. Seluruh Guru-guru penulis mulai dari TK, SD, SMP, dan SMA yang telah mendidik, memberikan banyak bekal ilmu pengetahuan, pengalaman, nasehat, serta motivasi selama penulis mengikuti pelajaran sekolah yang sangat berharga bagi penulis ;
10. Kakak kandung yang saya sayangi Triono Setio Laras, kakak perempuan saya Ummi Sulistioningsih, serta kakak-kakak dan adek-adek sepupu saya; Evi Kumala Sari, Reni Prasetyowati, Dewi Nur Hayati, Yuli Yanto, Zainal, dan keponakan saya Revika Dwi Agustin, yang telah memberikan semangat serta dukungan sampai saat ini ;
11. Teman-teman tercinta sedari SMP dan SMA Nur Puji Rahayu, Siti Rahayu, Windari Ningsih, Nur Amalia, Citra Kurnia Putri, Nadya Cahya Umi Mashita, Isabela, Ajeng Larasati, Anissa Fitri, Diah Fajrina ;
12. Teman-teman tercinta di Fakultas Hukum Nur Hayati, Rizki Amaliatus S, Avillia Puspitasari, Rahmi Sibarani, Citra Rizki, Salma Rona, Walupy, Firnanda, April, leony Magaretha Rosa, Siti Halisa yang telah menemani di masa kuliah dan juga memberikan semangat, dukungan serta suka duka dilewati bersama.
13. Teman-teman KKN 316 Unej Desa Silo (Leony, Vinda, Nadira, Syafira, Linda, Manda, Naufal, Ditio, Miqdad) Kecamatan Silo, Kabupaten Jember.

14. Serta semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dan berjasa dalam penyelesaian Skripsi ini, yang penulis hormati dan banggakan.

Segala ucapan syukur Alhamdulillah, harapan dan do'a semoga kebaikan kalian semua mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin ya rabbal alamin.

Jember, 12 Februari 2020

Penulis



## RINGKASAN

Tanah merupakan salah satu unsur untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seseorang yang memiliki tanah, pasti memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah. Sertifikat merupakan alat bukti hak atas tanah dan sebagai alat pembuktian yang kuat menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah. Bagi seseorang yang dalam hal ini belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka perlu membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut dengan alat-alat bukti lainnya selain sertifikat. Tanah yang belum memiliki sertifikat sangat rentan terjadi konflik atau sengketa dengan pihak lain. Oleh karena itu, ada 2 (dua) permasalahan dalam skripsi ini, permasalahan pertama, yaitu apa alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dan yang kedua, yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini yaitu untuk mengetahui dan memahami tentang alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dan untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini meliputi tipe penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum meliputi, bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Tinjauan pustaka dalam penulisan skripsi ini terdiri dari beberapa hal, antara lain : pengertian tanah, pengertian hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah, pengertian penguasaan atas tanah, pengertian hak milik, subjek hak milik, terjadinya hak milik, pengertian alat bukti, macam-macam alat bukti, fungsi alat bukti hak atas tanah, pengertian perlindungan hukum dan sarana perlindungan hukum.

Hasil Pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini yaitu Pertama, mengenai Alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat yang berkaitan dengan pendaftaran hak pada PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997, berupa: Grosse akta hak eigendom, Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961, Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, dan alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah sertifikat, tetapi terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dapat dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran hak sebagaimana diatur pada Pasal 23 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, berupa Asli Akta PPAT. Kedua, bentuk perlindungan hukum

terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat ada dua, yaitu pertama perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang pendaftarannya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk memperoleh hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 32 dan Pasal 27 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Saran yang dapat diberikan dalam skripsi ini adalah Pertama, mengingat pentingnya sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah yang sah dan sebagai alat pembuktian yang kuat, disarankan kepada masyarakat yang masih menggunakan alat bukti kepemilikan tanah yang bukan berupa sertifikat tanah untuk segera mendaftarkan tanahnya kepada pejabat yang berwenang untuk mendapatkan alat bukti hak atas tanah yang sah dan kuat menurut ketentuan UUPA dan PP 24/1997 yaitu sertifikat hak atas tanah dan Kedua, terkait perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, jelas, dan lengkap, oleh karena itu diharapkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dalam bidang pertanahan perlu direvisi kembali sesuai dengan keadaan sekarang ini.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 Manfaat Penelitian.....</b>	<b>4</b>
1.4.1 Manfaat Teoretis .....	4
1.4.2 Manfaat Praktis .....	4
<b>1.5 Metode Penelitian .....</b>	<b>5</b>
1.5.1 Tipe Penelitian .....	5
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	5
1.5.3 Sumber Bahan Hukum .....	6
1.5.3.1 Sumber Bahan Hukum Primer .....	6
1.5.3.2 Sumber Bahan Hukum Sekunder .....	7
1.5.4 Analisis Bahan Hukum.....	7

<b>BAB 2</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
	<b>2.1 Hak Atas Tanah .....</b>	<b>9</b>
	2.1.1 Pengertian Tanah .....	9
	2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah .....	10
	2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	10
	2.1.4 Pengertian Penguasaan Atas Tanah .....	12
	<b>2.2 Hak Milik Atas Tanah .....</b>	<b>14</b>
	2.2.1 Pengertian Hak Milik .....	14
	2.2.2 Subjek Hak Milik .....	14
	2.2.3 Terjadinya Hak Milik .....	15
	<b>2.3 Alat Bukti Hak Atas Tanah.....</b>	<b>16</b>
	2.3.1 Pengertian Alat Bukti.....	16
	2.3.2 Macam-Macam Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	17
	2.3.3 Fungsi Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah ..	19
	<b>2.4 Perlindungan Hukum .....</b>	<b>19</b>
	2.4.1 Pengertian Perlindungan Hukum .....	19
	2.4.2 Sarana Perlindungan Hukum .....	20
<b>BAB 3</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>22</b>
	<b>3.1 Alat Bukti Yang Dapat Dipakai Oleh Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.....</b>	<b>22</b>
	3.1.1 Pengertian Alat Bukti Berkaitan Dengan Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat .....	22
	3.1.2 Macam-Macam Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Dapat Dipakai Oleh Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat .....	25
	3.1.2.1 Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebelum Lahirnya UUPA.....	26



3.1.2.2	Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA.....	31
3.1.3	Fungsi Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	35
<b>3.2</b>	<b>Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.....</b>	<b>37</b>
3.2.1	Pengertian Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah.....	37
3.2.2	Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat .....	39
<b>BAB 4</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>55</b>
	<b>4.1 Kesimpulan .....</b>	<b>55</b>
	<b>4.2 Saran .....</b>	<b>56</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Persoalan mengenai pertanahan tidak asing lagi bagi setiap manusia. Tanah adalah sumber daya alam yang mempunyai fungsi mensejahterakan dan memakmurkan kehidupan manusia serta memiliki fungsi sosial. Tanah mempunyai peran dan arti penting pada kehidupan masyarakat. Tanah digunakan dan dimanfaatkan oleh manusia sebagai tempat tinggal serta bisnis untuk memenuhi kehidupannya. Tanah dan manusia saling berkaitan erat karena meninggalpun manusia membutuhkan tanah sebagai tempat bersemayangnya yang terakhir. Tanah merupakan unsur yang terpenting bagi kehidupan manusia, dimana mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah.<sup>2</sup>

Tanah merupakan salah satu unsur untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia yang setiap hari semakin meningkat. Banyaknya kebutuhan tanah dapat mendorong masyarakat untuk berusaha untuk memiliki bidang tanah dengan berbagai cara dan bentuk peralihan haknya. Fungsi tanah sangat penting dalam kelangsungan hidup manusia, maka perlu adanya pengaturan mengenai pertanahan. Tanah tidak bertambah, tetapi pertumbuhan manusia yang semakin bertambah. Oleh karena itu, tanah sebagai sumber daya alam perlu adanya jaminan asas kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum, maka dibuatlah peraturan mengenai pertanahan.

Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) (untuk seterusnya disebut UUPA), menyatakan bahwa :<sup>3</sup>

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai

---

<sup>2</sup> Sakarwi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan I, Yogyakarta: Graha Ilmu, , 2014, hlm. 1.

<sup>3</sup> Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992, hlm. 1.

baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Pada ketentuan UUPA, tujuan diadakan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Maksud Pasal 19 ayat (1) UUPA, memerintahkan kepada Pemerintah untuk diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan yang diatur pada Peraturan Pemerintah guna menjamin kepastian hukum. Sementara itu, pada Pasal 19 ayat (2) pendaftaran tanah itu meliputi pengukuran, perpetakan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berkaitan dengan Pasal 19 UUPA dapat ditarik kesimpulan, bahwa diadakan pendaftaran tanah untuk memperoleh surat-surat tanda bukti sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertifikat. Pada Pasal 19 UUPA ayat (2) huruf c, disebutkan dengan tegas dan jelas bahwa akhir diadakan kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah adalah untuk pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>4</sup>

Sertifikat sebagai alat pembuktian kuat diatur pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) (untuk seterusnya disebut PP 24/1997), menyatakan sebagai berikut :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Untuk memperoleh suatu alat bukti hak yang sah dan kuat yaitu berupa sertifikat, maka setiap individu atau badan hukum perlu melakukan Pendaftaran

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Keenam, Prenada Media Group, Jakarta, 2019, hlm. 42.

Tanah. Ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP 24/1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun serta pemberian surat tanda bukti haknya terhadap bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Salah satu tujuan diadakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur Pasal 3 PP 24/1997 adalah memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sehingga mereka dengan mudah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum beserta perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang bersangkutan diberikannya sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat yang mencakup data fisik dan data yuridis mengenai hak dan subjeknya. Salah satu ketentuan pasal 19 UUPA, menyebutkan bahwa untuk menjamin suatu kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah diwajibkan bagi para pemegang hak untuk memperoleh kepastian haknya. Faktanya, masih banyak sebagian masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya yang berakibat belum memiliki alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat. Oleh karena itu, tidak menuntut kemungkinan menjadi pokok permasalahan mengenai tanah yang belum bersertifikatkan yang dapat menimbulkan konflik ataupun sengketa tanah. Persoalan terkait tanah seringkali menimbulkan permasalahan berkepanjangan antara orang dengan perorangan maupun orang dengan badan hukum yang proses penyelesaiannya bisa sampai ke ranah pengadilan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas yang berhubungan dengan alat bukti kepemilikan tanah dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat, maka dirumuskan skripsi dengan judul “ **Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Belum Bersertifikat**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, ada beberapa permasalahan akan dibahas pada penelitian hukum ini, yaitu :

1. Apa alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Pada penelitian hukum ini, ada beberapa tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

1. Untuk memahami dan mengkaji mengenai alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat.
2. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoretis**

Manfaat secara teoretis dalam penelitian hukum ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat berupa kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya pada hukum agraria berupa memahami tentang alat bukti bagi pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Pada penelitian hukum ini semoga dapat memberikan rekomendasi bagi pembentuk undang-undang dalam menetapkan peraturan-peraturan tentang alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat sebagai payung hukum dan titik terang dalam pelaksanaannya serta bagi pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat.

## 1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian ini menguraikan bagaimana tata cara suatu penelitian hukum harus dilaksanakan. Penelitian hukum dilakukan dengan upaya pengembangan hukum dan menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Berkaitan dengan hal tersebut, diharapkan agar tercipta karya tulis ilmiah secara sistematis serta terarah sehingga menghasilkan suatu argumentasi, teori-teori, kosep-konsep baru sesuai dengan perkembangan yang ada.

### 1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, tipe penelitian ini untuk menganalisa suatu permasalahan yang menjadi isu hukum dengan mengacu pada penerapan norma hukum positif atau kaidah-kaidah hukum. Konsep yuridis normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensinya dengan asas-asas yang ada.<sup>5</sup> Tipe penelitian yuridis normatif mengkaji berbagai aturan hukum, seperti undang-undang, peraturan-peraturan, dan literatur yang berisi konsep teoritis yang dihubungkan dengan permasalahan-permasalahan yang akan dibahas pada skripsi ini.

### 1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan Pendekatan Koseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Undang-Undang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi-regulasinya yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>6</sup>

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu penelitian yang dilakukan dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan kedua belas, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 32.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 93.

dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pemahaman dalam ilmu hukum tersebut, maka akan menemukan ide-ide yang menghasilkan pemahaman pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, serta asas-asas hukum yang relevan terkait dengan masalah atau isu hukum yang sedang dibahas..

### **1.5.3 Sumber Bahan Hukum**

Sumber bahan hukum yaitu sarana atau alat dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan isu hukum. Peter Mahmud Marzuki, menyatakan bahwa untuk memecahkan isu hukum serta memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya diperlukan sumber-sumber penulisan.<sup>7</sup> Sumber bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini, yaitu :

#### **a. Sumber Bahan Hukum Primer**

Sumber bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas yang meliputi perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan serta putusan hakim. Ada beberapa sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian hukum ini, sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2555)

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 181.

5. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

#### **b. Sumber Bahan Hukum Sekunder**

Sumber bahan hukum sekunder adalah segala publikasi tentang hukum. Publikasi tentang hukum, meliputi buku-buku, kamus hukum, jurnal hukum, teks dan komentar atau putusan pengadilan.<sup>8</sup> Seorang peneliti akan lebih mudah memahami bahan hukum primer, ketika peneliti harus membaca terlebih dahulu mengenai bahan-bahan hukum sekunder yang mengulas bahan-bahan hukum primer yang akan dijadikan sumber penelitian hukum. Lebih sesuai lagi jika seorang meneliti membaca buku-buku teks yang khusus memang berisi i komentar mengenai peraturan perundang-undangan atau putusan hakim.

#### **1.5.4 Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum merupakan metode atau cara untuk menemukan jawaban atas pokok permasalahan yang akan dibahas. Analisis bahan hukum yang digunakan oleh dalam skripsi ini adalah analisis deduktif, yaitu dengan cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai ke khusus untuk mencapai suatu perkara tulis. Langkah yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum, sebagai berikut :<sup>9</sup>

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi terhadap isu hukum;

---

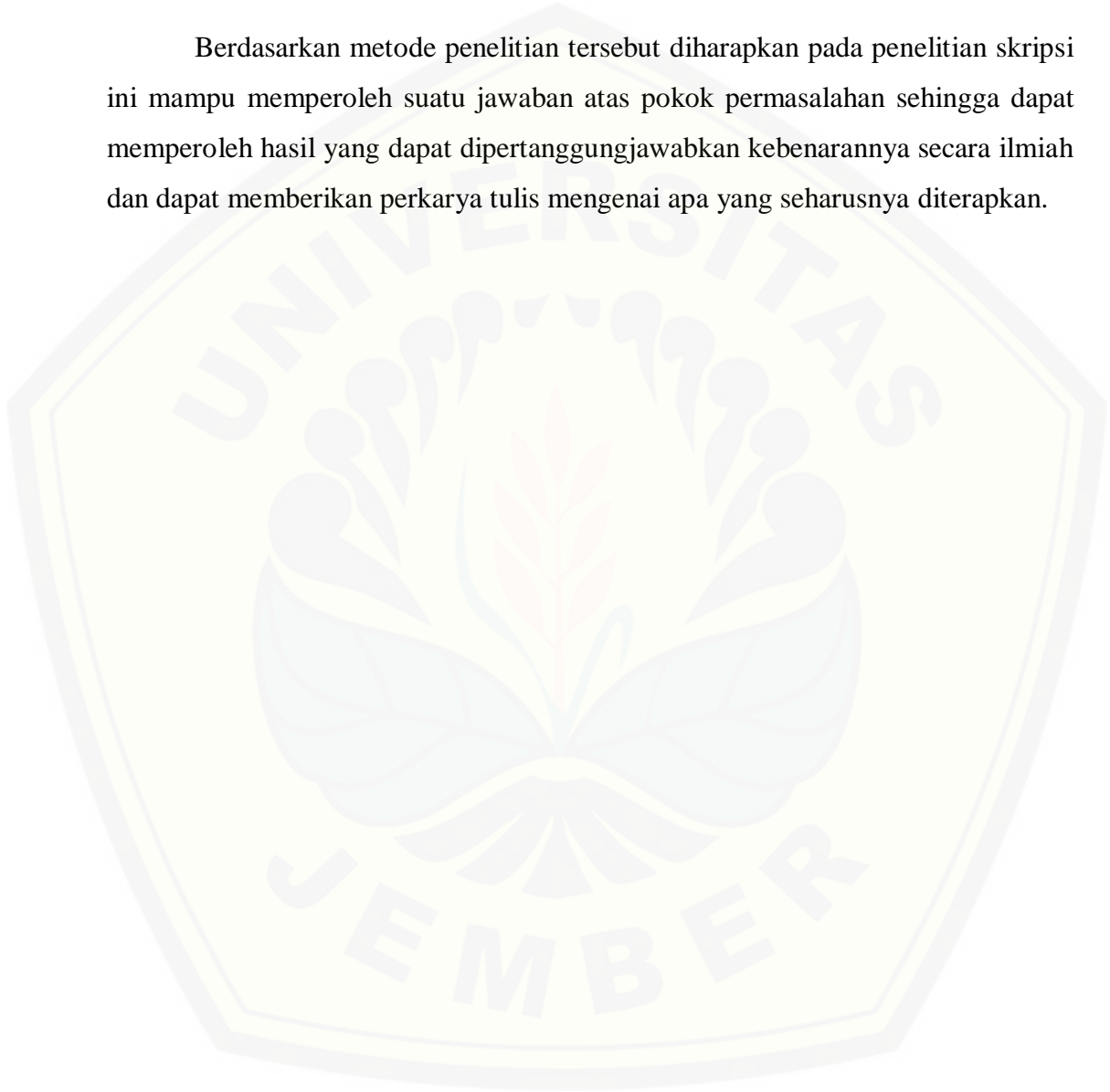
<sup>8</sup> *Ibid*, hlm 195.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 213.



- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dan menjawab isu hukum
- e. Memberikan preskripsi tulis berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Berdasarkan metode penelitian tersebut diharapkan pada penelitian skripsi ini mampu memperoleh suatu jawaban atas pokok permasalahan sehingga dapat memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah dan dapat memberikan perkarya tulis mengenai apa yang seharusnya diterapkan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 1.1 Hak Atas Tanah

##### 1.1.1 Pengertian Tanah

Tanah merupakan permukaan bumi. Tanah merupakan salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria.<sup>10</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (yang seterusnya disebut KBBI), tanah adalah lapisan permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang terbatas, dan bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).<sup>11</sup> Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA, disebutkan atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan-badan hukum. Jadi, pengertian tanah secara yuridis adalah sebagian dari permukaan bumi untuk mempergunakan tanah begitu pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya .

Tanah merupakan permukaan bumi, yang penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya dengan pembatasan pada Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah merupakan benda tidak bergerak. Menurut penjelasan Subekti bahwa adapun benda yang tidak bergerak karena sifatnya ialah tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu, misalnya sebidang pekarangan, beserta dengan apa yang terdapat di dalam tanah itu dan segala apa yang dibangun di situ

---

<sup>10</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 7.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesian Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan Keduabelas, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 19.

secara tetap (rumah) dan yang ditanam di situ (pohon), terhitung buah-buahan di pohon yang belum diambil.<sup>12</sup> Tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh Negara, masyarakat adat dan/atau perorangan dan/atau badan hukum yang dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya. Tanah diberikan dan dipunyai oleh seseorang dengan hak-hak sebagaimana telah disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan.

### 1.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dirumusan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Hak-hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah hak atas tanah yang berisi wewenang untuk mempergunakan tanah, begitu pula tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya sepanjang untuk kepentingan penggunaan hak. Hak atas tanah sebagai lembaga hukum jika dikaitkan dengan tanah dan subjeknya.

Hak atas tanah adalah hak untuk memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan ataupun mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Menggunakan berarti bahwa hak atas tanah tersebut digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya toko, hotel, kantor, dan lainnya. Mengambil manfaat berarti bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan saja, tetapi juga untuk dimanfaatkan untuk kegiatan peternakan, perikanan, pertanian, serta perkebunan.

### 1.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pengaturan mengenai macam-macam hak-hak atas tanah di dalam UUPA adalah Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA. Ada beberapa jenis-jenis hak atas tanah yang dijabarkan pada Pasal 16 ayat (1) UUPA, sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Letezia Tobing, S.H., M. Kn., *Mengenai Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4712/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak/>, pada 16 Juli 2020, pukul 12.50

- a. Hak milik
- b. Hak guna bangunan
- c. Hak guna usaha
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.<sup>13</sup>

Pada Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA merupakan dasar hukum pengaturan tentang Hak Milik. Hak Milik merupakan hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Hak Milik terkuat dan terpenuh merupakan sifat utama dari hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Jangka waktu hak milik tidak terbatas dan hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 28 UUPA, Hak Guna Usaha (yang seterusnya disebut HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang telah dikuasi langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, peternakan, dan perikanan. HGU diatur pada Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA. HGU diberikan atas tanah dengan luas paling sedikit 5 (lima) hektar. Tujuan penggunaan tanah HGU itu terbatas, yaitu pada usaha perikanan, pertanian, dan peternakan. Jangka waktu yang diberikan kepada HGU maksimal 25 tahun, dan untuk perusahaan memerlukan diberikan waktu yang lebih lama yaitu dalam jangka waktu maksimal 35 tahun. Jangka waktu HGU dapat diperpanjang selama 25 tahun, jika hal itu dilakukan oleh permintaan pemegang hak.

Pengaturan Hak Guna Bangunan (yang seterusnya disebut HGB) diatur pada Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. HGB adalah hak untuk mendirikan serta mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu maksimal 30 tahun. Dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu dapat diperpanjang maksimal 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dan dapat pula diperbarui. Penggunaan tanah

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 42.

dengan HGB adalah mendirikan bangunan, seperti tempat tinggal, bangunan rumah, pertokoan, perkantoran, dan lain sebagainya.

Hak Pakai diatur pada Pasal 41 ayat (1) UUPA. Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang telah dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik dari orang lain. Jangka waktu maksimal 25 tahun untuk hak pakai dan jangka waktunya dapat pula diperpanjang maksimal 20 tahun serta dapat diperbarui. Hak Pakai memberikan wewenang serta kewajiban dalam hal keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang ataupun dalam perjanjian dengan pemilik tanah budaka dari perjanjian sewa menyewa dan pengolahan tanah. Pengaturan Hak Pakai diatur pada Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA. objek dari Hak Pakai yaitu, Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

Hak Sewa adalah hak memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya dengan sejumlah uang sebagai sewanya. Hak sewa diatur pada Pasal 44 sampai Pasal 45 UUPA. Sedangkan Hak membuka tanah adalah pengejawantahan hak ulayat untuk menselaraskan UUPA dengan Hukum Adat. Dengan kata lain, hak tersebut merupakan hak yang berasal dari Hukum Adat sehubungan dengan hak ulayat. Hak membuka tanah hasil hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Hak membuka tanah diatur pada Pasal 46 UUPA yang lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Hak atas tanah yang bersifat sementara yang diatur pada Pasal 53 UUPA yang terdiri dari Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Gadai, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak-hak ini mempunyai sifat yang bertentangan dengan undang-undang dan harus diusahakan hapus dalam waktu singkat karena mengandung unsur-unsur pemerasan dan penindasan. Oleh karena itu, hak-hak tersebut harus diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### **1.1.4 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah**

Penguasaan hak atas tanah adalah hak perseorangan atas tanah yang berisi wewenang, kewajiban, dan larangan kepada pemegang hak untuk melakukan sesuatu terhadap tanah yang dihakinya. Isi dari hak penguasaan ialah sesuatu yang

wajib atau dilarang untuk diperbuat yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak penguasaan atas tanah. Ada dua wewenang yang dimiliki pemegang hak atas tanah yaitu wewenang khusus dan wewenang umum sebagaimana dimaksud oleh Soedikno Mertokusumo.<sup>14</sup> Wewenang khusus adalah wewenang yang dimiliki pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak tanahnya. Wewenang umum adalah wewenang yang dimiliki pemegang hak untuk mempergunakan tanahnya termasuk tubuh bumi, air, dan ruang yang berada di atasnya berhubungan dengan penggunaan hak.

Sifat penguasaan hak atas tanah ada 2 (dua), yaitu penguasaan hak atas tanah secara de jure dan penguasaan hak atas tanah secara de facto. Penguasaan hak atas tanah secara de jure adalah penguasaan hak atas tanah secara hukum. Maksud penguasaan tanah secara de jure ialah dimana seseorang tersebut perlu didaftarkan secara administratif serta dicatat dan dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang yang kemudian diterbitkannya sertifikat tanah. seseorang yang mempunyai sertifikat tanah tersebut disebut sebagai pemilik dan penguasa yang diakui oleh Negara. Sedangkan penguasaan hak atas tanah secara de facto adalah penguasaan seseorang atas tanah yang dilakukan secara nyata untuk mempergunakan, memanfaatkan dan mengelola tanah yang didudukinya secara fisik. Penguasaan hak atas tanah secara de facto adalah penguasaan yang bersifat sementara, karena penguasaan tersebut ditujukan pada kenyataan-kenyataan mengenai kedudukan seseorang atas tanah yang dikuasainya. Penguasaan tanah secara de facto, misalnya ada seseorang menguasai tanah lalu dia mempergunakan tanah tersebut dan mengambil hasil dari tanah itu, namun seseorang tersebut yang menguasai atas bidang tanah itu ternyata belum mempunyai sertifikat tanah. Maka, seseorang tersebut hanya dianggap sebagai penguasa fisik atas bidang tanah saja, tetapi secara yuridis orang tersebut bukan pemilik tanah.

---

<sup>14</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika Universitas Terbuka, 1988, hlm. 45 dalam Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015, hlm. 34.

## 2.2 Hak Milik Atas Tanah

### 2.2.1 Pengertian Hak Milik

Pengertian Hak Milik diatur pada Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA. Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dimana hak tersebut cara perolehannya dapat beralih ataupun dialihkan kepada pihak lain.

Istilah “turun-temurun” bahwa Hak Milik secara terus-menerus dapat diturunkan kepada setiap pemegang ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Hak Milik adalah hak “terkuat dan terpenuh” yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak Milik merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat. Kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak-hak lainnya antara lain hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan sebagainya yang menunjukkan diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang hanya hak miliklah yang “ter” ( artinya paling ) kuat dan terpenuh.<sup>15</sup>

### 2.2.2 Subjek Hak Milik

Subjek Hak Milik diatur pada Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. Subjek hak milik adalah hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik dan badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah yang dapat memiliki hak milik. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2555),<sup>16</sup>. Badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah, sebagai berikut :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria sesudah mendengar Menteri Agama;
- c. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;

---

<sup>15</sup> H.M. Arba, *Op. Cit*, hlm. 97-98.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 99.

- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria sesudah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.<sup>17</sup>

Demikian, bagi warga Negara asing dan/atau badan-badan hukum asing tidak diperkenankan untuk memiliki hak milik atas tanah sebagaimana diatur pada Pasal 21 ayat (3) UUPA, yang menyatakan bahwa Orang Asing yang sesudah berlakunya UUPA ini, memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak milik tersebut. Apabila jangka waktu tersebut sudah berakhir dan hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak milik tersebut hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selain itu, terhadap dwi kewarganegaraan tidak diperkenankan memiliki hak milik atas tanah yang telah ditentukan pada Pasal 21 ayat (4) UUPA.

### 2.2.3 Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 22 UUPA, menyatakan bahwa terjadinya Hak Milik ada 3 (tiga) cara, pertama Hak Milik terjadi karena menurut Hukum Adat, Hak Milik Terjadi karena Penetapan Pemerintah dan Hak Milik terjadi karena ketentuan Undang-Undang. Terjadinya hak milik menurut hukum adat yaitu melalui pembukaan tanah. Di dalam hukum adat, masyarakat hukum adat itu memiliki hak untuk membuka hutan di dalam lingkungan wilayah hukum adat dengan melalui persetujuan dari Kepala/Ketua Adat. Pembukaan hutan oleh seseorang selama bertahun-tahun dengan itikad baik dan tanah yang digarap tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak lain serta atas penguasaan tanah yang dikelola tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka lambat laun dapat menjadi hak milik bagi seseorang atas tanah yang dikelola tersebut.

Kedua, Terjadinya Hak Milik karena Penetapan Pemerintah. Hak Milik terjadi karena Penetapan Pemerintah adalah dimana Pemerintah memberikan hak

---

<sup>17</sup> *Ibid.*



milik secara langsung yang dikuasai oleh Negara atas permohonan hak. Selain memberikan hak yang baru, juga memberikan hak milik berdasarkan perubahan hak yang sudah ada. Ketiga, Hak Milik terjadi karena Ketentuan Undang-Undang adalah hak milik terjadi karena konversi, sebagaimana telah diatur di dalam ketentuan-ketentuan konversi. Berdasarkan ketentuan konversi tersebut, beberapa hak atas tanah yang ada sebelum lahirnya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, hak-hak yang dimaksud dapat dikonversi menjadi hak milik jika sudah memenuhi syarat untuk memiliki hak milik menurut UUPA.

## 2.3 Alat Bukti Hak Atas Tanah

### 2.3.1 Pengertian Alat Bukti

Salah satu unsur terpenting dalam pembuktian adalah alat bukti. Alat bukti mempunyai eksistensi yang penting, karena alat-alat bukti itulah yang akan dikemukakan oleh para pihak nantinya diuji, diklarifikasi, dan dikorespondensi satu sama lain. Alat bukti ialah alat yang digunakan dalam hal membuktikan suatu kebenaran hubungan hukum yang dinyatakan Penggugat maupun Tergugat<sup>18</sup> serta meyakinkan hakim dimuka pengadilan.<sup>19</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut bahwa tujuan dihadapkannya suatu alat bukti dalam persidangan adalah membuktikan kebenaran hubungan hukum yang dinyatakan para pihak. Yahya Harahap mendefinisikan alat bukti (*bewijsmiddle*) sebagai segala hal yang dapat memberikan keterangan dan penjelasan terkait masalah yang akan diperkarakan dipengadilan. Berdasarkan penjelasan dan keterangan yang diberikan alat-alat bukti tersebut, kemudian Hakim melakukan penilaian (*appraisal*), pihak yang paling mana dalam pembuktiannya.<sup>20</sup> Dari definisi tersebut bahwa Yahya Harahap lebih menekankan dari segi tujuannya,

---

<sup>18</sup> Achmad Ali & Wiwie Heryani, *Asas-asas hukum pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 73.

<sup>19</sup> Roihan A. Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Jakarta: Rajawali Pers, 2006, hlm. 151.

<sup>20</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 554.

yaitu untuk menerangkan suatu kebenaran masalah yang menjadi pokok sengketa dalam pemeriksaan suatu perkara di Pengadilan.

### 2.3.2 Macam-Macam Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Alat Bukti adalah alat yang digunakan oleh seseorang untuk mencari suatu kebenaran hubungan hukum. Alat bukti merupakan alat yang digunakan oleh para pihak dalam proses pembuktian untuk mencari suatu kebenaran atas masalah yang menjadi pokok sengketa. Kaitannya dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah menurut ketentuan UUPA dan PP 24/1997 ialah Sertifikat. Berdasarkan ketentuan pada Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

“ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan produk hukum hasil dari kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (yang seterusnya disebut BPN). Sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, juga sebagai alat pembuktian yang kuat dan sah menurut hukum serta diakui oleh Negara. Ada beberapa macam alat bukti kepemilikan hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya belum bersertifikat yaitu alat bukti sebelum lahirnya UUPA yang kaitannya dengan keperluan pendaftaran hak dalam Pendaftaran tanah. Alat bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum lahirnya UUPA diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 berupa bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah sporadik. Menurut ketentuan pada Pasal 24 ayat (1), bukti-bukti tertulis tersebut antara lain :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (staatsblad 1834-27), yang telah

- dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik ;
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan akan menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan ;
  - c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan ;
  - d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959 ;
  - e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk pendaftaran hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebutkan didalamnya ;
  - f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ;
  - g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan ;
  - h. Akta ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanaka Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 1977 ;
  - i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan ;
  - j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah ;
  - k. Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ;
  - l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan ; atau
  - m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.<sup>21</sup>

Disebutkan pula pada Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997, bahwa apabila bukti tertulis itu tidak lengkap atau tidak ada lagi bukti kepemilikan atas tanah, maka dapat dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon atau pemegang hak dan pendahulu-pendahulunya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut. Namun, Setelah berlakunya UUPA, macam-macam alat bukti

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm 39-42

kepemilikan hak atas tanah adalah Sertifikat. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan sah menurut hukum serta diakui oleh Negara.

### **2.3.3 Fungsi Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Alat bukti adalah surat sangat penting dan berharga dalam proses pembuktian bilamana terjadi sengketa dengan pihak lain. Alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah Sertifikat. Berdasarkan pada Pasal 32 Ayat (1) PP 24/1997, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.

Sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis terhadap bidang tanah. Fungsi alat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat, yaitu Untuk menjelaskan atau menerangkan mengenai hak-haknya baik perseorangan maupun badan hukum; Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah; Serta sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis atas tanah tersebut.

## **2.4 Perlindungan Hukum**

### **2.4.1 Pengertian Perlindungan Hukum**

Manusia adalah makhluk sosial, tanpa sadar dan sadarrsetiap manusia melakukan hubungan hukum dan perbuatan hukum dalam kehidupannya. Setiap hubungan hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban. Setiap manusia dalam melakukan perbuatan hukum tak luput dari hak dan kewajiban yang mana masing-masing harus dipenuhi. Hak dan kewajiban harus dipenuhi oleh setiap orang, apabila tidak terpenuhi hak dan kewajiban tersebut akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, sehingga perlu adanya perlindungan hukum untuk mengurangi konflik yang terjadi. Pada Pasal 28D Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang seterusnya disebut UUD 1945), menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, kepastian dan

perlindungan hukum yang adil serta mendapatkan perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah mengenai harkat dan martabat, pengakuan hak asasi manusia yang dimiliki subjek hukum menurut ketentuan hukum dari kesewenangan atau kumpulan peraturan hukum yang melindungi sesuatu hal dari hal-hal lainnya. Perlindungan hukum memberikan suatu pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain. Perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum yaitu berbagai upaya hukum yang wajib diberikan oleh aparat penegak hukum dengan memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>22</sup> Perlindungan dikatakan perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur yaitu adanya jaminan kepastian hukum, adanya pengayoman pemerintah kepada warganya, berkaitan dengan hak-hak warga Negara, dan sanksi hukum bagi para pihak yang melanggarnya.

#### **2.4.2 Sarana Perlindungan Hukum**

Hukum diciptakan sebagai sarana atau instrumen yang mengatur tentang hak-hak dan kewajiban subjek hukum agar dapat melaksanakan kewajibannya secara baik dan bisa mendapatkan haknya secara wajar.<sup>23</sup> Hukum berfungsi sebagai perlindungan subjek hukum dan kepentingan manusia. Perlindungan hukum bagi rakyat merupakan konsep secara universal yang dalam arti dianut dan diterapkan disetiap Negara. Masing-masing Negara memiliki cara atau memiliki mekanisme sendiri bagaimana dalam mewujudkan perlindungan hukum serta sampai seberapa jauh perlindungan hukum itu diberikan, sebagaimana pernyataan

---

<sup>22</sup> Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum, Bandung, 1993, hlm. 74.

<sup>23</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Kesebelas, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm. 265.

dari Paulus E. Lotulung.<sup>24</sup> Sarana perlindungan hukum oleh Pemerintah kepada masyarakat yaitu alat yang digunakan untuk memberikan perlindungan terhadap masyarakat agar subjek hukum itu terlindungi dari gangguan dari pihak lain.

Alat perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dalam memberikan perlindungan terhadap masyarakat yang belum mempunyai sertifikat adalah hukum. Hukum dalam hal ini adalah Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Seseorang yang telah melakukan pendaftaran tanah akan menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN. Sertifikat merupakan hasil produk hukum dari pendaftaran tanah. Seseorang yang mempunyai alat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat, dapat mempertahankan dirinya sebagai pemegang hak yang sah dari gangguan-gangguan pihak lain. Sertifikat merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum dari pemerintah. Adanya sertifikat tersebut, maka orang yang tercantum di dalam sertifikat itu data-datanya akan terlindungi baik itu data fisik, berupa letak, batas, dan luas bidang tanahnya maupun data yuridis yaitu mengenai status hukum atas bidang tanahnya.

---

<sup>24</sup> Paulus E. Lotulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 123.

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Beberapa kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan di atas, yaitu :

1. Alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat yang berkaitan dengan pendaftaran hak pada PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997, berupa: Grosse akta hak eigendom, Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961, Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, dan alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah sertifikat, tetapi terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dapat dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran hak sebagaimana diatur pada Pasal 23 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, berupa Asli Akta PPAT.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat ada dua ; Pertama, perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk memperoleh hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 32 dan Pasal 27 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan tersebut dari beberapa pokok permasalahan, maka diambil beberapa saran, yaitu :

1. Mengingat pentingnya sertifikat sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dan sebagai alat pembuktian yang kuat, disarankan kepada masyarakat yang masih menggunakan alat bukti kepemilikan tanah yang bukan berupa sertifikat hak atas tanah untuk segera mendaftarkan tanahnya kepada pejabat yang berwenang untuk mendapatkan alat bukti yang sah dan kuat menurut ketentuan UUPA dan PP 24/1997 yaitu sertifikat hak atas tanah.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, oleh karena itu diharapkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dalam bidang pertanahan perlu direvisi kembali sesuai dengan keadaan sekarang ini.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Achmad Ali & Wiwie Heryani, 2012, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana.
- Andi Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghali Indonesia.
- Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Cetakan Keduabelas, Jakarta: Djambatan.
- Hadi Arnowo & Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran tanah Di Indonesia*, Jakarta: Prenamedia Group.
- H.M. Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta.
- M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, & Putusan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Natsir Asnawi, 2013, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata Di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press.
- Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Toei dan Praktik*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Paulus E. Lotulung, 1993, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, cetakan keduabelas, Jakarta: Kencana.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya*, Surabaya: PT Bina Ilmu.
- Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Kesebelas, Jakarta: Rajawali Pers.
- Roihan A Rasyid, 2006, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Satjipto Rahardjo, 1993, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Bandung: Jurnal Masalah Hukum.
- Sakarwi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan I, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Soediman Kartohadiprodo, 2009, *Pancasila Sebagai Pandangan Hidup Bangsa Indonesia*, Bandung: Diktat Kuliah PDIH.

- Sumarja, 2010, *Pendaftaran Tanah, Bandar Lampung*, Penerbit Universitas Lampung.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Teguh Samudra, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Bandung: Alumni.
- Tim Penyusun kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1991, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka.
- Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Keenam, Jakarta, Prena Media Group.
- Wantjik Saleh, 1980, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Ketiga, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Penerbit Thafa Media.

## **B. Jurnal**

- Cristiana Tri Budhayati, 2018, *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*, Refleksi hukum, Vol. 2/No. 2 .
- Iwan Permadi, 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Yustisia, Vol. 5 No. 2.
- Rugeri Roring, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, *Lex Crimen*, Vol. Vi/No. 5.
- Sutomo, *Petok D Sebagai Dasar Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Desa Tlogosadang, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan*.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2555)

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **D. Laman**

Glosarium, 2014, *Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses pada 27/02/2020, pukul 09.18

Letezia Tobing, S.H., M. Kn., 2013, *Mengenai Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c14712/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak/>, diakses pada 16/07/2020, pukul 12.50

Rahmat Yudistiawan, 2013, *Pembuktian dan Macam-Macam Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, <https://rahmatyudistiawan.wordpress.com/2013/01/23/perang-salib-dan-invansi-mongol-oleh-rahmat-yudistiawan/>, diakses pada 27/02/2020, pukul 11.20