

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Putusan Hakim

Hakim dalam membuat Putusan pengadilan, harus memperhatikan apa yang diatur dalam pasal 197 KUHAP, yang berisikan berbagai hal yang harus dimasukkan dalam surat Putusan. Adapun berbagai hal yang harus dimasukkan dalam sebuah putusan pemidanaan sebagaimana disebutkan dalam pasal 197 KUHAP.

Sistematikan putusan hakim adalah sebagai berikut:

1. Nomor Putusan
2. Kepala Putusan/Irah-irah (Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa)
3. Identitas Tergugat
4. Tahapan penahanan (kalau ditahan)
5. Surat Dakwaan
6. Tuntutan Pidana
7. Pledooi
8. Fakta Hukum
9. Pertimbangan Hukum
10. Peraturan perundangan yang menjadi dasar pertimbangan
11. Terpenuhinya Unsur-unsur tindak pidana
12. Pernyataan kesalahan Tergugat

13. Alasan yang memberatkan atau meringankan hukuman
14. Kualifikasi dan pembedaan
15. Penentuan status barang bukti
16. Biaya perkara
17. Hari dan tanggal musyawarah serta putusan
18. Nama Hakim, Penuntut Umum, Panitera Pengganti, Tergugat dan Penasehat Hukumnya¹

Hakim yang bebas dan tidak memihak telah menjadi ketentuan universal. Ia menjadi ciri Negara hukum. Sistem yang dianut di Indonesia, pemeriksaan di sidang pengadilan yang dipimpin oleh Hakim, hakim itu harus aktif bertanya dan member kesempatan kepada pihak Tergugat yang diawali oleh penasihat hukumnya untuk bertanya kepada saksi-saksi, begitu pula kepada penuntut umum. Semua itu dengan maksud menemukan kebenaran materiil. Hakimlah yang bertanggungjawab atas segala yang diputuskannya

Perihal putusan hakim atau putusan pengadilan merupakan aspek penting dan diperlukan untuk menyelesaikan perkara pidana. Dengan demikian dapat dikonklusikan lebih jauh bahwasannya putusan hakim di satu pihak berguna bagi Tergugat guna memperoleh kepastian hukum tentang statusnya dan sekaligus dapat mempersiapkan langkah berikutnya terhadap putusan tersebut dalam arti dapat berupa menerima putusan, melakukan upaya hukum *verzet*, banding, atau kasasi, melakukan grasi, dsb. Sedangkan di pihak lain, apabila ditelaah melalui visi hakim yang mengadili perkara, putusan hakim adalah mahkota dan puncak

¹ Lilik Mulyadi. *Kekuasaan Kehakiman*, Bina Ilmu, Surabaya.2007. hlm. 42

pencerminan nilai-nilai keadilan, kebenaran hakiki, HAM, penguasaan hukum atau fakta secara mapan, mumpuni, dan faktual, serta visualisasi etika, mentalitas, dan moralitas dari hakim yang bersangkutan.

Putusan hakim yang baik, mumpuni, dan sempurna hendaknya putusan tersebut dapat diuji dengan empat kriteria dasar pertanyaan (*the 4 way test*) berupa:

1. Benarkah putusanku ini?
2. Jujurkah aku dalam mengambil putusan?
3. Adilkah bagi pihak-pihak putusan?
4. Bermanfaatkah putusanku ini?²

Praktiknya walaupun telah bertitiktolak dari sifat/sikap seseorang Hakim yang baik, kerangka landasan berfikir/bertindak dan melalui empat buah titik pertanyaan tersebut di atas, maka hakim ternyata seorang manusia biasa yang tidak luput dari kelalaian, kekeliruan/kekhilafan (*rechterlijk dwaling*), rasa rutinitas, kekuranghati-hatian, dan kesalahan. Dalam praktik peradilan, ada saja aspek-aspek tertentu yang luput dan kerap tidak diperhatikan hakim dalam membuat keputusan.

Putusan hakim merupakan puncak dari suatu perkara, sehingga hakim harus mempertimbangkan aspek-aspek lainnya selain dari aspek yuridis, sehingga putusan hakim tersebut lengkap mencerminkan nilai-nilai sosiologis, filosofis, dan yuridis. Pada hakikatnya dengan adanya pertimbangan-pertimbangan tersebut diharapkan nantinya dihindari sedikit mungkin putusan hakim menjadi batal demi

² *Ibid.* hlm. 43

hukum (*van rechtswege nietig* atau *null and void*) karena kurang pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiverd*).

Secara kontekstual ada tiga esensi yang terkandung dalam kebebasan hakim dalam melaksanakan kekuasaan kehakiman yaitu³:

- a. Hakim hanya tunduk pada hukum dan keadilan
- b. Tidak seorangpun termasuk pemerintah dapat mempengaruhi atau mengarahkan putusan yang akan dijatuhkan oleh hakim
- c. Tidak ada konsekuensi terhadap pribadi hakim dalam menjalankan tugas dan fungsi yudisialnya.

Adapun beberapa teori atau pendekatan yang dapat dipergunakan oleh hakim dalam penjatuhan putusan dalam suatu perkara, yaitu sebagai berikut:

(1) Teori keseimbangan

Yang dimaksud dengan keseimbangan disini keseimbangan antara syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang dan kepentingan pihak-pihak yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara, yaitu antara lain seperti adanya keseimbangan yang berkaitan dengan masyarakat dan kepentingan Tergugat.

(2) Teori pendekatan seni dan intuisi

Penjatuhan putusan oleh hakim merupakan diskresi atau kewenangan dari hakim. Sebagai diskresi, dalam penjatuhan putusan hakim menyesuaikan dengan keadaan dan pidana yang wajar bagi setiap pelaku tindak pidana, hakim akan melihat keadaan pihak Tergugat atau penuntut umum dalam perkara pidana. Pendekatan seni dipergunakan oleh hakim dalam penjatuhan

³ Ahmad Rifai.. *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 2010. hlm. 103

putusan, lebih ditentukan oleh instink atau intuisi dari pada pengetahuan dari hakim.⁴

Teori lain yang berkaitan dengan dasar pertimbangan hakim, yaitu dalam mengadili pelaku tindak pidana, maka proses menyajikan kebenaran dan keadilan dalam suatu putusan pengadilan sebagai rangkaian proses penegakan hukum, maka dapat dipergunakan teori kebenaran. Dengan demikian, putusan pengadilan dituntut untuk memenuhi teori-teori sebagai berikut:

1. Teori koherensi atau konsistensi

Teori yang membuktikan adanya saling berhubungan antara bukti yang satu dengan bukti yang lain, misalnya, antara keterangan saksi yang satu dengan keterangan saksi yang lain. Atau, saling berhubungan antara keterangan saksi dengan alat bukti yang lain (alat-alat bukti yang tertuang dalam Pasal 184 KUHAP). Dalam hal seperti ini dikenal adanya hubungan kausalitas yang bersifat *rasional a priori*.

2. Teori korespondensi

Jika ada fakta-fakta di persidangan yang saling bersesuaian, misalnya, antara keterangan saksi bersesuaian dengan norma atau ide. Jika keterangan saksi Mr. X menyatakan bahwa pembangunan proyek yang dilakukan oleh Mr. Y tidak melalui proses lelang tetapi dilaksanakan melalui penunjukan langsung Perusahaan Z. Persesuaian antara fakta dengan norma ini terlihat dalam hubungan kausalitas yang bersifat empiris *a posteriori*.

⁴ Ahmad Rifai. *Ibid.* 2010. hlm.104

3. Teori utilitas

Teori ini dikenal pula dengan pragmatik, kegunaan yang bergantung pada manfaat (*utility*), yang memungkinkan dapat dikerjakan (*workbilty*), memiliki hasil yang memuaskan (*satisfactory result*), misalnya, seseorang yang dituduh melakukan korupsi karena melakukan proyek pembangunan jalan yang dalam kontrak akan memakai pasir sungai, tetapi karena di daerah tersebut tidak didapatkan pasir sungai, lalu pelaksana proyek itu mempergunakan pasir gunung yang harganya lebih mahal. Apakah pelaksanaan proyek itu dapat dipersalahkan melakukan korupsi? Padahal dia tidak memperkaya diri sendiri atau orang lain, bahkan dia merugi kalau memakai pasir gunung. Kasus seperti ini dapat diteropong melalui kaca mata teori yang ketiga ini, karena kepentingan umum untuk melayani masyarakat terpenuhi.⁵

2.2 Pengadilan Tata Usaha Negara

Pengadilan Tata Usaha Negara (biasa disingkat PTUN) merupakan sebuah lembaga peradilan dilingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang berkedudukan di ibukota kabupaten atau kota. Sebagai pengadilan tingkat pertama, Pengadilan Tata Usaha Negara berfungsi untuk memeriksa, memutuskan, menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Pengadilan Tata Usaha Negara dibentuk melalui keputusan presiden dengan wilayah hukum meliputi kabupaten atau kota. Susunan Pengadilan Tata Usaha Negara meliputi pimpinan (Ketua PTUN dan Wakil ketua PTUN) Hakim anggota, Panitera dan sekretaris.

⁵ Lilik Mulyadi. *Op Cit*, hlm. 47

Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara diketahui bahwa susunan pengadilan Tata Usaha Negara adalah pimpinan, hakim anggota, panitera, dan sekretaris. Susunan tersebut sama halnya dengan susunan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. Beda dengan susunan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama, di Pengadilan TUN tidak ada juru sita.

1. Pimpinan

Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 pimpinan PTUN terdiri dari seorang ketua dan wakil ketua, pada dasarnya ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk ketua dan wakil ketua adalah sama dengan Pengadilan-Pengadilan lain terutama Pengadilan Negeri. Begitu pula dengan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. Mengenai pengangkatan dan pemberhentian jabatan ketua dan wakil ketua, baik pengadilan TUN ataupun Pengadilan Tinggi TUN berada di tangan Menteri Kehakiman berdasarkan persetujuan Mahkamah Agung.

2. Hakim Anggota

Secara umum ketentuan yang berkaitan dengan hakim anggota pada Peradilan Tata Usaha Negara adalah sama dengan Hakim Pengadilan Negeri. Begitu juga halnya dengan persyaratan pengangkatan hakim tinggi dalam pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, pada pokoknya sama dengan persyaratan pengangkatan hakim tinggi yang ada di dalam lingkungan peradilan umum.

3. Panitera

Pada umumnya susunan kepaniteraan pengadilan TUN adalah sama dengan susunan kepaniteraan di dalam peradilan umum. Sedangkan untuk Pengadilan

Tinggi Tata Usaha Negara ketentuan umum mengenai panitera Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tidak jauh berbeda dengan ketentuan umum panitera di pengadilan tinggi dalam lingkungan Peradilan Umum.

4. Sekretaris

Sama halnya dengan lingkungan peradilan lain, sesuai dengan pasal 40 dan 41 undang-undang PTUN, disana ditentukan bahwa jabatan sekretaris Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, dirangkap oleh panitera yang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh wakil sekretaris. Mengenai ketentuan umum lainnya tidak jauh berbeda dengan peradilan umum.

Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki wewenang diantaranya:

- a. Bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara di tingkat banding;
- b. Bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antara pengadilan TUN di dalam daerah hukumnya
- c. Bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan di tingkat pertama sengketa tata usaha Negara.

2.3 Sertifikat Tanah

2.3.1 Definisi Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Mengenai pengertian sertifikat, Pasal 1 butir 20 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yaitu 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 tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Untuk memahami lebih mendalam tujuan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah kita harus kembali mempelajari klasifikasi benda sebagaimana diatur dalam KUHPdata (Ketentuan Pasal 612-616). Pada prinsipnya benda dapat diklasifikasikan menjadi 2 bagian yaitu:

a. Benda bergerak

Barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan (Pasal 509 KUHPdt). Kapal, perahu, sampan tambang, kincir dan tempat penimbunan kayu yang dipasang di perahu atau yang terlepas dan barang semacam itu adalah barang bergerak.(Pasal 510 KUHPdt).Yang dianggap sebagai barang bergerak karena ditentukan undang- undang adalah:

- 1) Hak pakai hasil dan hak pakai barang-barang bergerak;
- 2) Hak atas bunga yang dijanjikan, baik bunga yang terus-menerus, maupun bunga cagak hidup;
- 3) Perikatan dan tuntutan mengenai jumlah uang yang dapat ditagih atau mengenai barang bergerak;

- 4) Bukti saham atau saham dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan perdagangan atau persekutuan perusahaan, sekalipun barang-barang bergerak yang bersangkutan dan perusahaan itu merupakan milik persekutuan. Bukti saham dipandang sebagai barang bergerak, tetapi hanya terhadap masing-masing peserta saja, selama persekutuan berjalan;
- 5) Saham dalam utang negara Indonesia, baik yang terdaftar dalam buku besar, maupun sertifikat, surat pengakuan utang, obligasi atau surat berharga lainnya, beserta kupon atau surat-surat bukti bunga yang berhubungan dengan itu.

Sero-sero atau kupon obligasi dari pinjaman lainnya, termasuk juga pinjaman yang dilakukan negara-negara asing. (Pasal 511 KUHPdt)

b. Benda tetap/tak bergerak

Barang tak bergerak adalah:

- 1) Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
- 2) Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
- 3) Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
- 4) Kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
- 5) Pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam

pekarangan atau terpaku pada bangunan.(Pasal 506 KUHPdt)

Yang termasuk barang tak bergerak karena tujuan adalah:

- a) Pada pabrik; barang hasil pabrik, penggilangan, penempaan besi dan barang tak bergerak lain, apitan besi, ketel kukusan, tempat api, jambangan, tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk bagian pabrik, sekalipun barang itu tidak terpaku;
- b) Pada perumahan: cermin, lukisan dan perhiasan lainnya bila dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran suatu ruangan, sekalipun barang itu tidak terpaku;
- c) Dalam pertanahan: lungkang atau tumbuhan pupuk yang dipergunakan untuk merabuk tanah; kawanan burung merpati; sarang burung yang biasa dimakan, selama belum dikumpulkan; ikan yang ada di dalam kolam;
- d) Runtuhan bahan bangunan yang dirombak, bila dipergunakan untuk pembangunan kembali; dan pada umumnya semua barang yang oleh pemiliknya dihubungkan dengan barang tak bergerak guna dipakai selamanya.(Pasal 507 KUHPdt)

Pemilik dianggap telah menghubungkan barang-barang itu dengan barang tak bergerak guna dipakai untuk selamanya, bila dilekatkan padanya dengan penggalian, pekerjaan perkayuan dan pemasangan batu semen, atau bila barang-barang itu tidak dapat dilepaskan tanpa membongkar atau merusak barang itu atau bagian dari barang tak bergerak di mana barang-barang itu dilekatkan.

2.3.2 Fungsi dan Kekuatan Hukum Sertifikat

Sebagai konsekuensi dari terciptanya kepastian hukum mengenai subyek dan obyek maka dengan diterbitkannya sertifikat tersebut dapat menimbulkan beberapa fungsi bagi pemiliknya yaitu:

a. Nilai ekonomisnya (harga jual) lebih tinggi

Dalam jual beli pada umumnya pembeli (konsumen) memiliki pandangan, lebih baik kalah dalam membeli tetapi menang dalam pemakaian daripada menang membeli tetapi kalah dalam memakai. Bertolak dari pandangan seperti itulah sehingga tanah yang telah bersertifikat memiliki harga yang jauh lebih tinggi ketimbang tanah yang belum bersertifikat. Kenapa demikian, karena tanah yang telah bersertifikat telah memiliki jaminan kepastian hukum baik subyek maupun obyeknya. Kepastian hukum mengenai subyek, dalam hal ini ada jaminan oleh hukum bahwa penjual adalah pemilik tanah yang sesungguhnya. Dengan begitu telah menepiskan keragu-raguan dari pembeli atas gangguan pihak ketiga. Kepastian hukum mengenai obyek, bahwa luas dan batas-batas tanah tidak perlu diragukan lagi karena kedua hal tersebut telah tersurat di dalam sertifikat tanah⁶

b. Tanah lebih mudah dijadikan sebagai jaminan utang

Tidak setiap orang memiliki kemampuan ekonomi yang cukup, sering ditemukan orang dalam mempertahankan hidupnya harus meminjam uang dari pihak/orang lain. Demikian juga halnya dengan para pelaku usaha, bahwa tidak setiap pelaku usaha memiliki modal yang cukup untuk tetap bertahan

⁶ Arie Sukanti Hutagalung. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005. Hlm. 118

atau mengembangkan usahanya, terkadang harus membutuhkan dana yang cukup besar, sementara dana dimaksud tidak dimilikinya. Suatu alternatif yang dapat ditempuh ialah dengan cara meminjam dana dari orang/pihak lain.⁷

Bertolak dari kenyataan tersebut pemerintah bahkan pihak swasta membentuk lembaga-lembaga keuangan misalnya, lembaga perbankan di mana salah satu fungsinya memberi kredit bagi setiap orang yang membutuhkannya. Suatu keraguan lalu muncul, bagaimana kalau debitur terlambat atau tidak mengembalikan uang pinjamannya, kalau ini terjadi kreditur akan menderita kerugian. Untuk mengatasi hal ini lalu kreditur membuat persyaratan bahwa dalam perkreditan disyaratkan adanya jaminan (garansi) maksudnya para debitur hanya akan diberi kredit jika ada barang yang dijaminkan.

Barang yang menjadi obyek jaminan tersebut meliputi segala macam barang yang memiliki nilai ekonomi, termasuk tanah. Dengan adanya barang yang dijaminkan kreditur tidak perlu ragu akan pengembalian uang pinjaman sebab sekalipun debitur wanprestasi barang dimaksud dapat dijual lelang dan hasil penjualannya digunakan untuk pelunasan utang. Keraguan yang muncul berikutnya adalah bagaimana kalau barang yang dijaminkan tersebut bukan milik debitur, kalau ini terjadi proses pelelangan akan terhambat oleh gangguan pihak ketiga sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya. Konsekuensinya ialah pelelangan tidak dapat dilakukan sehingga uang pinjaman tidak dapat dikembalikan oleh debitur apa bila secara yuridis pihak ketiga itu mampu membuktikan bahwa barang jaminan sebagai miliknya.

⁷ Ibid. Hlm. 120

Terbayang oleh dampak terburuk itu lalu muncul pemikiran bahwa kalau sebidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang disyaratkan dengan sertifikat tanah dimaksud agar ada kepastian hukum, bahwa debitur adalah benar-benar sebagai pemilik atas tanah yang dijamin.

c. Potensi untuk menang dalam berperkara lebih terbuka

Ada pepatah dalam bahasa latin yang berbunyi “*Sivis Pacem Para Bellum*” yang berarti hendak damai siapkan perang. Rupanya pepatah tersebut tidak hanya dapat diterapkan pada perang dalam arti yang sesungguhnya tetapi justru cukup memberi inspirasi dalam dunia hukum, dalam hal ini berperkara di pengadilan. Sertifikat hak milik atas tanah dapat diklasifikasikan dalam golongan alat bukti tertulis/surat. Bagi kita di indonesia hingga kini alat bukti primer (utama) lebih khusus lagi akta otentik. Apa yang dinamakan akta otentik tidak lain adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Berdasarkan rumusan di atas maka sertifikat memenuhi syarat untuk digolongkan kedalam akta otentik karena dibuat oleh pejabat tertentu.⁸

Akta otentik dinamakan alat bukti primer karena memiliki keunggulan tersendiri yang tidak dimiliki alat bukti lain. Suatu keunggulan bagi akta otentik dibanding dengan alat bukti lain ialah dari segi kekuatan pembuktiannya (*Vis Probandi*) bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*Volledige Bewijs Kracht*) artinya kekuatan pembuktian yang memberikan kepastian hukum yang cukup, kecuali terbukti sebaliknya.

⁸ Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemd.* Bandung: Mandar Maju, 2004.Hlm.171

Sehingga menurut hukum akta otentik (termasuk sertifikat hak milik atas tanah) untuk sementara harus dianggap sebagai suatu yang benar sepanjang belum terbukti kepalsuan nya. Konsekuensinya ialah barang siapa yang membantah keaslian nya pihak inilah yang harus membuktikan nya bahwa akta itu palsu, berarti kalau tidak terbukti kepalsuan nya maka pihak ini harus kalah dalam perkaranya.

d. Dapat memberi proteksi yuridis bagi pemegangnya

Seseorang yang bukan pemilik tanah menerbitkan sertifikat hak milik terhadap tanah tersebut atas namanya tanpa seizing pemilik sesungguhnya jika keduanya terlibat sengketa di pengadilan di mana sertifikat dijadikan sebagai alat bukti hampir dapat dipastikan pemegang sertifikat ini akan memenangkan perkara, sebab paling tidak secara yuridis ia telah membuktikan hak-haknya terhadap tanah tersebut. Kebenaran hukum itu terkadang tidak mencapai kebenaran yang sesungguhnya, dengan kata lain “pengertian yang benar” menurut hukum ialah pihak yang mampu membuktikan dalil-dalilnya dan mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya yang diajukan pihak lawan dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah. Sebaliknya bagi pihak lawannya sekalipun ia sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya tetapi karena dalam perkara, para pihak mampu membuktikan haknya atas tanah yang dipersengketakan.⁹

⁹ *Ibid.* Hlm.173

Sertifikat sebagai salah satu bukti kepemilikan hak, menjadi salah satu hal penting dalam pembangunan kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu penerbitan sertifikat, menjadi sangat penting dalam sebuah negara hukum.

2.4 Hak Milik Atas Tanah

Ditinjau dari kepentingan yang mendesak dan sangat dibutuhkan oleh manusia atau badan hukum maka hak atas tanah dapat dibedakan atas hak milik, hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha.¹⁰

Pada dasarnya hak atas tanah hanya terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, namun berdasarkan UUPA maka hak tersebut dapat ditambah dengan hak memungut hasil dan hak membuka tanah. Salah satu hak atas tanah yang sering menjadi pangkal sengketa di pengadilan adalah sengketa terhadap hak milik atas tanah. Secara yuridis hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang menegaskan bahwa, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA, dan hak ini dapat beralih serta dialihkan pada pihak lain.¹¹

2.4.1 Unsur-Unsur Hak Milik Atas Tanah

Hak milik adalah hak yang dapat diwariskan secara turun temurun, secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi pemindahan hak. Unsur-unsur dari hak milik adalah sebagai berikut:

¹⁰ Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana, Jakarta. 2010. Hlm. 27

¹¹ Bachtiar Effendie. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Cet.2. Bandung: Alumni, 1993.Hlm.54-55

a. Turun temurun

Bahwa hak milik dapat diwariskan pada pihak lain atau ahli waris apabila pemiliknya meninggal dunia tanpa harus memohon kembali bagi ahli waris untuk mendapatkan penetapan

b. Terkuat dan terpenuh

Hal ini berarti bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang dapat dibedakan dengan hak yang lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, bahwa diantara hak-hak atas tanah hak miliknya yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, tetapi tetap mempunyai fungsi sosial.

c. Fungsi sosial

Maksudnya adalah meskipun hak milik sifatnya terkuat dan terpenuh tetapi tetap mempunyai fungsi sosial, yang mana apabila hak ini dibutuhkan untuk kepentingan umum maka pemiliknya harus menyerahkannya pada negara dengan mendapatkan ganti rugi yang layak

d. Dapat beralih dan dialihkan

Hak milik dapat dialihkan pada pihak yang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik melalui penjualan, penyerahan, hibah atau bahkan melalui hak tanggungan.¹²

Apabila disimak bunyi Pasal 21 ayat (1),(2) dan (3) UUPA maka dapat diketahui bahwa yang berhak untuk memperoleh hak milik adalah hanya warga negara Indonesia; oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan; orang asing

¹² A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.1998. Hlm. 31

yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta kekayaan.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum, bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2.4.2 Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Sebagai salah satu jenis hak atas tanah maka hak milik merupakan hak yang terkuat, terpenuh serta turun temurun. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

- a. Hak milik atas tanah terjadi di sini dapat didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota untuk mendapatkan sertifikat hak milik.
- b. Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini semua berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah yang terjadi ini karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- c. Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA.¹³

2.4.3 Hak Atas Tanah yang Dapat Didaftarkan

Urutan vertikal mengenai hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional (UUPA) dalam susunan berjenjang yaitu sebagai berikut :

- a. Hak bangsa, sebagai yang disebut dalam Pasal 1 UUPA, merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama. Hak bangsa ini dalam penjelasan Umum Angka II UUPA dinyatakan sebagai hak ulayat yang dingkat pada tingkat yang paling atas, pada tingkat nasional, meliputi semua tanah di seluruh wilayah negara.
- b. Hak menguasai dari negara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, merupakan hak penguasaan atas tanah sebagai penugasan pelaksanaan hak bangsa yang termasuk bidang hukum publik, meliputi semua tanah bersama bangsa Indonesia.¹⁴

¹³ A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.1998. hlm. 139

¹⁴ *Ibid.* hlm.140.

Makna dikuasai oleh negara tidak terbatas pada pengaturan, pengurusan, dan pengawasan terhadap pemanfaatan hak-hak perorangan. Akan tetapi negara mempunyai kewajiban untuk turut ambil bagian secara aktif dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan rakyat. Dalam hal dikuasai oleh negara dan untuk mencapai kesejahteraan rakyat, negara Indonesia merdeka adalah negara kesejahteraan sebagaimana termaksud dalam Pembukaan UUD 1945. Dasar pemikiran lahirnya konsep hak penguasaan negara dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, merupakan perpaduan antara teori negara hukum kesejahteraan dan konsep penguasaan hak ulayat dalam persekutuan hukum adat. Makna penguasaan negara adalah kewenangan negara untuk mengatur (*regelen*), mengurus (*bestuuren*), dan mengawasi (*toezichthouden*).¹⁵

Substansi dari penguasaan negara adalah dibalik hak, kekuasaan atau kewenangan yang diberikan kepada negara terkandung kewajiban negara untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagai sumber daya ekonomi bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

- 1) Hak ulayat, dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan masih ada, hak ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat hukum adat tertentu.
- 2) Hak perorangan yang memberikan kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, yang terdiri dari:
 - a. Hak atas tanah, berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, hak sewa, hak membuka tanah,

¹⁵ Harsono, *op.cit.*, hal.311-312.

dan hak memungut hasil hutan yang ketentuan pokoknya terdapat dalam UUPA, serta hak lain dalam hukum adat setempat, yang merupakan hak penguasaan atas tanah untuk dapat memberikan kewenangan kepada pemegang haknya, agar dapat memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki dalam memenuhi kebutuhan pribadi atau usahanya (Pasal 4, 9, 16, dan BAB II UUPA).

- b. Hak atas tanah wakaf, yang merupakan penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu, bekas hak milik (wakaf) yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakan selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai ajaran agama islam (Pasal 49 UUPA jo Pasal 1 PP No. 28 tahun 1977).
- c. Hak tanggungan, sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cidera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari hak-hak kreditor (*rechts prevelijk*) yang lain (Pasal 57 UUPA jo Pasal 1 UU No. 4 tahun 1996).