

MENCEGAH SENGKETA TANAH

Abdul Hamid Usman

Dosen Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang,
E-mail: abdulhamidusman1163@gmail.com

Received : 2022-05-29, Revision : 2022-06-16, Accepted : 2022-06-30

ABSTRAK :

Sengketa tanah terjadi karena terkait dengan penguasaan hak-hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka sengketa tanah dapat dihindari, dapat dicegah. Minimalisasi konflik dan optimalisasi ketertiban dapatlah dinyatakan sebagai tujuan akhir dari penggunaan hukum sebagai pengatur kehidupan masyarakat. Berhubung demikian pentingnya masalah tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960 diberlakukanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan disingkat UUPA. UUPA merupakan pengejawantahan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Masalah pertanahan menjadi bagian dari masalah keagrariaan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka pendekatan dalam tulisan ini dilakukan secara *juridis normatif*, yaitu jenis penelitian yang menggunakan data sekunder atau data kepustakaan sebagai data utamanya. Berdasarkan pembahasan yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa mencegah sengketa tanah itu dapat dilakukan dengan cara: (1) mengurus sertipikat hak atas tanah. Bila tanahnya masih berupa hak atas tanah menurut hukum adat atau hukum perdata (barat), maka lakukan konversi hak dan pendaftaran tanahnya, hingga terbit sertipikat hak atas tanah tersebut; (2) simpan baik-baik sertipikat tanahnya; (3) buat batas tanah yang jelas dan permanen; (4) dirikan bangunan dan tanam tanaman keras; (5) buat papan nama pemilik di atas lahan yang bersangkutan sebagai pemberitahuan kepada masyarakat; (6) melakukan peralihan hak atas tanah harus selalu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris.

Kata Kunci: Mencegah, Sengketa, Tanah.

ABSTRACT:

Land disputes occur because they are related to the control of land rights. The control of land rights is carried out in accordance with the provisions of the legislation, so land disputes can be avoided, can be prevented. Minimization of conflict and optimization of order can be stated as the ultimate goal of using law as a regulator of people's lives. Due to the importance of this problem, on September 24, 1960, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles was enacted, which is usually called the Basic Agrarian Law and abbreviated as UUPA. The UUPA is the embodiment of Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution. The land issue is part of the agrarian problem. In connection with this, the approach in this paper is carried out in a normative juridical manner, namely the type of research that uses secondary data or library data as the main data. Based on the discussion carried out, it can be concluded that preventing land disputes can be done by: (1) administering land rights certificates. If the land is still in the form of land rights according to customary law or civil (western) law, then convert the rights and register the land, until a certificate of land rights is issued; (2) keep the land certificate carefully; (3) create clear and permanent land boundaries; (4) construct buildings and plant perennials; (5) make a nameplate of the owner on the land in question as a notification to the community; (6) the transfer of land rights must always be before the Land Deed Making Official (PPAT)/Notary.

Keyword: Prevent, Dispute, Land.

LATAR BELAKANG

Tanah dalam kehidupan umat manusia mempunyai arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah tempat untuk mendirikan rumah tempat tinggal, di samping sebagai tempat manusia mencari sumber penghidupan, bahkan ketika mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah sebagai tempat kuburannya.

Jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah, sedangkan jumlah luasnya tanah tidak pernah bertambah. Kemudian sejalan dengan kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah dalam jumlah yang besar, yaitu untuk keperluan lahan pertanian, perkebunan, perternakan, perikanan, untuk tempat mendirikan pabrik-pabrik, perkantoran, lembaga-lembaga pendidikan, fasilitas kesehatan, jalan-jalan untuk perhubungan dan lahan-lahan untuk keperluan pembangunan kepentingan umum lainnya.

Sehubungan dengan hal tersebut, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangannya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya. Persoalan-persoalan tanah tersebut pada umumnya disebut sebagai sengketa tanah. Dalam kaitan ini, tidak dapat dielakkan adanya kenyataan bahwa dalam kehidupan masyarakat terdapat beraneka ragam kepentingan, sehingga hal ini tidak menutup kemungkinan timbulnya pertentangan-pertentangan dan benturan-benturan di antara kepentingan tersebut.¹

Sengketa tanah ini banyak membawa akibat yang tidak baik, karena sengketa tanah orang bisa berkelahi,

¹ Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.41.

bahkan saling bunuh, karena sengketa tanah ada orang yang masuk penjara, karena sengketa tanah orang bisa terusir dari tanahnya sendiri, dan lain sebagainya. Untuk menghindari akibat-akibat buruk dari sengketa tanah ini, maka setiap orang, setiap pemegang hak atas tanah harus berusaha untuk mencegah sengketa tanah. Sehubungan dengan itu, timbul pertanyaan bagaimanakah caranya mencegah sengketa tanah?

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktis, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat.²

Pendekatan dalam tulisan ini dilakukan secara *juridis normatif*, yaitu jenis penelitian yang menggunakan data sekunder atau data kepustakaan sebagai data utamanya.³ Data sekunder itu mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.⁴

Sehubungan dengan hal tersebut, maka kajian dalam tulisan ini dititikberatkan pembahasannya pada data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, terutama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang terkait, serta buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan.

² Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.19.

³ Abdul Hamid Usman, dkk, 2011, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Skripsi Fakultas Hukum*, Tunas Gemilang Press, Palembang, hal.17.

⁴ Soejono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hal.12.

ANALISIS DAN DISKUSI

Masalah pertanahan di era pembangunan saat ini sangat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang bersifat politis, sosial dan ekonomis, yang kait mengkait, dapat dibedakan akan tetapi tidak dapat dipisah-pisahkan. Tiap pembangunan membutuhkan tanah. Makin meningkatnya jumlah penduduk, makin meningkatnya proses pembangunan, makin meningkat pula kebutuhan akan tanah, padahal luas tanah (wilayah) suatu negara terbatas.

Sengketa tanah itu terjadi karena terkait dengan penguasaan hak-hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka sengketa tanah dapat dihindari, dapat dicegah. Minimalisasi konflik dan optimalisasi ketertiban dapatlah dinyatakan sebagai tujuan akhir dari penggunaan hukum sebagai pengatur kehidupan masyarakat.⁵

Berhubung demikian pentingnya masalah tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960 diberlakukanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan disingkat UUPA. UUPA merupakan pengejawantahan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.⁶ Masalah pertanahan menjadi bagian dari masalah keagrariaan.

Hukum Agraria di Indonesia sebelum berlakunya UUPA bersifat dualistis, yaitu di samping berlakunya Hukum Agraria Adat juga berlaku Hukum Agraria Barat (Perdata). Yang dimaksud dengan Hukum Adat ialah adat kebiasaan yang mempunyai akibat hukum dan terdiri dari peraturan-peraturan yang tidak tertulis, sedangkan Hukum Barat (Perdata) terdiri

dari peraturan-peraturan hukum yang tertulis.

Dualisme ini merupakan peninggalan dari zaman Hindia Belanda, yang pada waktu itu rakyat Indonesia di bagi menjadi golongan-golongan: Eropa, Timur Asing Tionghoa, Timur Asing bukan Tionghoa dan golongan pribumi (Indonesia asli). Terhadap golongan-golongan tersebut diberlakukan dua macam hukum, yaitu hukum adat dan hukum barat (perdata). Terhadap golongan penduduk pribumi (Indonesia asli) berlaku hukum adat, sedangkan golongan penduduk Eropa, Timur Asing Tionghoa, dan Timur Asing bukan Tionghoa berlaku hukum barat (perdata). Demikian pula halnya dengan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, di satu pihak berdasarkan hukum adat dan di pihak lain berdasarkan hukum barat (perdata).⁷

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁸

Dalam hukum adat, hak-hak atas tanah dibedakan menjadi dua bagian, yaitu Hak Bersama Masyarakat Hukum Adat atau biasa disebut Hak Ulayat dan Hak Perorangan. Menurut R. Roestandi Ardiwilaga dalam buku Pokok-pokok Hukum Adat yang ditulis oleh Abdul Hamid Usman, hak ulayat adalah hak dari persekutuan hukum untuk menggunakan

⁵ Nurhasan Ismail, 2007, *Perkembangan Hukum Pertanahan Pendekatan Ekonomi-Politik*, Penerbit Perkumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologis (HuMa), hal.23.

⁶ Abdul Hamid Usman, 2011(b), *Politik Hukum Agraria Indonesia*, Tunas Gemilang, Palembang, hal.1.

⁷ Abdul Hamid Usman, 2011(a), *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang, Palembang, hal.63.

⁸ Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Penerbit Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal.84.

dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan-belukar di dalam lingkungan wilayahnya, guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota-anggotanya, atau guna kepentingan orang-orang luaran (orang pendatang, orang asing) akan tetapi dengan izinnya dan senantiasa dengan pembayaran pengakuan rekognisi, dalam pada itu persekutuan hukum itu tetap campur tangan, secara keras atau tidak, juga atas tanah-tanah yang telah diusahakan orang yang terletak di dalam lingkungan wilayahnya.⁹

Tugas kewenangan untuk mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penguasaan tanah bersama tersebut diberikan kepada Kepala Adat atau Penguasa Adat atas nama masyarakat hukum adat setempat. Menurut Boedi Harsono masyarakat hukum adatlah, sebagai penjelmaan dari seluruh anggotanya, yang mempunyai Hak Ulayat, bukan orang seorang. Hak ulayat itu sendiri meliputi tanah (daratan), air (perairan seperti misalnya: kali, danau, dan pantai beserta perairannya), tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon-pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar dan lain sebagainya), dan binatang yang hidup liar.¹⁰

Hak ulayat mempunyai kekuatan berlaku ke dalam dan ke luar. Ke dalam berhubungan dengan warganya, sedangkan kekuatan berlaku keluar dalam hubungannya dengan bukan anggota masyarakat hukum adatnya, yang disebut *orang asing* atau *orang luar*. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak ulayat merupakan sekumpulan hak dan kewajiban, bagi: (1) persekutuan hukum sendiri; (2) anggota-anggota sendiri; dan (3) orang luar.¹¹

⁹ Abdul Hamid Usman, 2015, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Tunas Gemilang, Palembang, hal.190.

¹⁰ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, hal.180.

¹¹ Abdul Hamid Usman, 2015, *op.cit*, h.192.

Dalam hukum adat hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah Hak Ulayat. Selanjutnya dari hak ulayat inilah lahir hak-hak perseorangan atas tanah.

Hak Ulayat menjadi kabur, apabila tanah yang bersangkutan telah digarap secara individual oleh keluarga tetap secara turun temurun.¹² Makin banyak usaha yang dilakukan seseorang atas suatu bidang tanah, maka makin eratlah hubungannya dengan tanah yang bersangkutan dan makin kuat pula haknya atas tanah tersebut. Dengan bertambah kuatnya penguasaan bagian-bagian tanah-bersama tersebut oleh para warganya, secara alamiah kekuatan Hak Ulayat tambah lama menjadi tambah lemah, hingga akhirnya hilang sama sekali.¹³

Sementara itu Ahmad Fauzie Ridwan menyebutkan tujuh macam hak-hak perseorangan atas tanah menurut hukum adat, yaitu: (a) hak milik; (b) hak membuka tanah; (c) hak memungut hasil atau hak menarik hasil; (d) hak wenang pilih; (e) hak wenang beli atau hak membeli pertama; (f) hak keuntungan jabatan atau hak penghasilan (di Jawa disebut Tanah Bengkok); dan (g) hak pakai.¹⁴

Berdasarkan urutan-urutan penguasaan hak atas tanahnya, diuraikan sebagai berikut:¹⁵

1. Hak Untuk Membuka Tanah Hutan Berlukar.

Hak untuk membuka tanah hutan berlukar adalah hak dari anggota persekutuan hukum untuk menguasai sebidang tanah tertentu, guna

¹² Amrah Muslimin, 1986, *Sejarah Ringkas Perkembangan Pemerintahan Marga/Kampung, Menjadi Pemerintahan Desa/Kelurahan Dalam Propinsi Sumatera Selatan*, Pemerintah Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Selatan, Palembang, hal.40.

¹³ Boedi Harsono, *op.cit*, hal, 182.

¹⁴ Ahmad Fauzie Ridwan, 1982, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta, hal. 30.

¹⁵ Abdul Hamid Usman, 2015, *op.cit*, hal.201-202.

keperluannya, dengan terlebih dahulu memberitahukannya kepada Kepala Persekutuan Hukum (Pasirah/Kerio) yang bersangkutan, dan dengan pemberian tanda (larangan/batas) bahwa tanah itu akan digarap.

2. Hak Wenang Pilih (*Voorkeurecht*).

Hak Wenang Pilih (*Voorkeurecht*) adalah hak seorang anggota masyarakat hukum adat atas sebidang tanah yang timbul karena hak membuka tanah atau karena pernah menggarapnya, sepanjang tanda-tanda penggarapan masih ada. Orang yang mempunyai hak wenang pilih ini mencegah orang lain yang akan memiliki bidang tanah tersebut.

3. Hak Memungut hasil (*Genotrecht*).

Hak Memungut hasil (*Genotrecht*) adalah hak yang timbul karena hak pembukaan tanah, dalam hal menggarap sebidang tanah secara tidak tetap atau sementara. Dalam arti penggarap akan berpindah sesudah tanah itu tertimbang tidak akan mendatangkan hasil lagi. Jadi hanya dalam waktu sementara, pada umumnya satu musim/satu tahun. Namun dalam jangka waktu 7 sampai dengan 10 tahun berpindah-pindah penggarap akan kembali lagi ke tanah pertama yang pernah digarapnya sepanjang tanda-tanda penggarapannya masih ada.

4. Hak Milik.

Hak Milik adalah suatu hak atas tanah yang dipunyai seseorang untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluannya, dan dengan menghormati hak ulayat, hak-hak pemilik tanah sekitarnya, aturan-aturan adat serta aturan-aturan dari pemerintah. Hak milik didapat dari pembukaan tanah (seperti diuraikan di atas), karena pembawaan lumpur, atau karena pemberian dari Kepala Desa/Kepala Persekutuan.

5. Hak Wenang Beli (*Naastingsrecht*).

Hak Wenang Beli (*Naastingsrecht*) adalah suatu hak mendahului untuk membeli sebidang tanah; artinya mempunyai hak untuk didahulukan dari

orang lain, yang berakibat mengesampingkan pihak ketiga dalam pembelian tanah tersebut. Yang mempunyai hak wenang beli atas tanah terdiri dari: sanak-keluarga dari pihak yang akan menjual tanah; tetangga tanah yang berbatasan, anggota persekutuan hukum yang bersangkutan. Keluarga mempunyai hak wenang beli yang pertama, ini dimaksudkan agar tanah yang bersangkutan masih dimiliki keluarga sendiri. Sedangkan tetangga tanah yang berbatasan mempunyai hak wenang beli yang kedua, dimaksudkan agar tanah tidak terlantar. Kemudian anggota persekutuan hukum mempunyai hak wenang beli yang ketiga, maksudnya agar tanah tidak jatuh kepada bukan anggota persekutuan. Apabila ketiga pemegang hak wenang beli tersebut tidak ada yang bersedia membeli tanah itu, maka pemilik tanah harus membatalkan menjual tanahnya tersebut. Ia harus mengganti tanah lain yang akan dijual. Hal ini berkaitan dengan sifat hubungan tanah dengan yang mempunyai hak yang religio-magis.

6. Hak Pakai.

Hak Pakai adalah hak memakai (mengerjakan dan memungut hasilnya) atas tanah kepunyaan famili atau orang lain untuk dipakainya, tegasnya, atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri.

7. Hak Keuntungan Jabatan atau Hak Penghasilan (Tanah Bengkok).

Hak Keuntungan Jabatan atau Hak Penghasilan (Tanah Bengkok) adalah hak dari pejabat-pejabat persekutuan hukum atas tanah yang diberikan oleh persekutuan hukum selama menjalankan tugasnya guna mencukupi penghidupannya.

Sementara itu untuk hak-hak atas tanah menurut hukum perdata (barat), diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yaitu:¹⁶

1. Hak Eigendom.

¹⁶ Abdul Hamid Usman, 2011(a), *op.cit*, h.94-96.

Hak Eigendom adalah hak terhadap suatu benda untuk mengenyam kenikmatan secara bebas dan menguasai atau mempergunakannya secara tidak terbatas, asal saja tidak dipergunakan yang bertentangan dengan UU atau peraturan-peraturan umum yang diadakan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; tetapi hak itu dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan syarat akan dibayar ganti kerugian yang layak berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sah (Pasal 570 KUHPerdara).

2. Hak Opstal.

Hak Opstal adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai bangunan, pekerjaan atau tanaman di atas sebidang tanah orang lain (Pasal 711 KUHPerdara).

3. Hak Erfpacht.

Hak Erfpacht adalah suatu hak kebendaan, untuk mengenyam kenikmatan yang penuh atas suatu benda yang tidak bergerak kepunyaan orang lain, dengan wajib membayar suatu pacht (canon) tiap tahun, sebagai pengakuan eigendom, kepada yang empunya, baik berupa uang maupun hasil pendapatannya (Pasal 720 KUHPerdara).

4. Hak Pakai (*Recht van Gebruik*).

Hak pakai menurut hukum barat (Perdata) adalah suatu hak kebendaan atas benda orang lain, bagi seseorang yang tertentu, untuk memakai benda itu sendiri (dengan harus memelihara bentuk dan sifat serta selaras dengan peruntukannya) dan mengambil hasilnya (bila ada), sekedar buat keperluannya sendiri dan keluarganya (lihat Pasal 818 s.d. Pasal 829 KUHPerdara).

5. Hak Pinjam Pakai (*Bruikleen*).

Hak Pinjam Pakai adalah suatu perjanjian, satu pihak (yang meminjam) menyerahkan benda dengan cuma-cuma kepada pihak lain (yang pinjam) untuk dipakainya, dengan kewajiban bagi yang

meminjam setelah benda itu terpakai untuk mengembalikannya dalam waktu yang tertentu (Pasal 1740 KUHPerdara).

Setelah berlakunya UUPA terjadi unifikasi hukum agraria, termasuk hak-hak atas tanah hanya berdasarkan UUPA, sebagaimana diatur dalam Pasal 16.

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa: hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah: (1) hak milik; (2) hak guna usaha; (3) hak guna bangunan; (4) hak pakai; (5) hak sewa; (6) hak membuka tanah; (7) hak memungut hasil hutan; (8) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sementara itu dalam Pasal 16 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa: hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah: (1) hak guna air; (2) hak pemeliharaan dan penangkapan ikan; (3) hak guna ruang angkasa.

1. Hak Milik (HM), diatur dalam Pasal 20 s.d. Pasal 27 UUPA.

Dalam UUPA dijumpai suatu rumusan pengertian Hak Milik sebagaimana tertera dalam Pasal 20 yang berhubungan dengan Pasal 6 berbunyi sebagai berikut: *Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.*

Dalam Pasal 21 UUPA ditetapkan subjek hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, adalah warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu. Oleh karena itu berarti bahwa yang dapat mempunyai suatu Hak Milik atas tanah itu hanya Warga Negara Indonesia. Warga Negara Asing tidak! Dalam hal kewarganegaraan Indonesia ini tidak dibedakan antara yang asli dengan keturunan asing, pokoknya asal

Warganegara Indonesia. Akan tetapi apabila seseorang di samping sebagai Warganegara Indonesia mempunyai pula kewarganegaraan lain (asing) atau yang terkenal dengan istilah berkewarganegaraan rangkap maka ia tidak diperkenankan mempunyai Hak Milik. Tegasnya, ia harus hanya Warganegara Indonesia saja atau dengan kata lain berkewarganegaraan tunggal Indonesia saja.

Berdasarkan Pasal 21 UUPA tersebut di atas bahwa sesuatu badan hukum dapat mempunyai Hak Milik, maka ini hanyalah suatu pengecualian dengan persyaratan tertentu saja, karena pada dasarnya suatu badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, selain dengan tegas ditetapkan oleh Pemerintah, yang menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanyalah: (a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara; (b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang; (c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama; (d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial.

2. **Hak Guna Usaha (HGU)**, diatur dalam Pasal 28 s.d. Pasal 34 UUPA.

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) dan (2) dan Pasal 29 UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, luasnya paling sedikit 5 hektar.

3. **Hak Guna Bangunan (HGB)**, diatur dalam Pasal 35 s.d. Pasal 40 UUPA.

Sementara itu menurut Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA, Hak Guna

Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun.

4. **Hak Pakai (HP)**, diatur dalam Pasal 41 s.d. Pasal 43 UUPA.

Pengertian Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yaitu: hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

5. **Hak Sewa Untuk Bangunan**, diatur dalam Pasal 44 s.d. Pasal 45 UUPA.

Sementara itu tentang Hak Sewa (untuk bangunan), dalam Pasal 44 UUPA dinyatakan sebagai berikut: Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Hak sewa sebagaimana dikatakan di atas, dalam penjelasan pasal tersebut diterangkan bahwa oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri.

Sifat-sifat khusus yang dimaksud adalah adanya kewajiban penyewa membayar uang sewa kepada pemilik tanah, yang dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu, baik sebelum maupun sesudah tanah yang disewa itu dipergunakan. Selain itu hak sewa yang dimaksud oleh pasal tersebut adalah untuk keperluan bangunan, yakni tanah

tersebut disewa dengan maksud untuk didirikan bangunan. Apabila tanah yang disewa itu dimaksudkan untuk pertanian, maka hal itu menjadi lain, yaitu menjadi suatu hak yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA.

6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memunggut Hasil Hutan, diatur dalam Pasal 46 UUPA.

Hak Membuka Tanah dan Memunggut Hasil Hutan ini adalah hak yang berasal dari Hukum Adat, sehubungan dengan adanya Hak Ulayat yang telah diuraikan pada bagian terdahulu.

Dengan pembukaan tanah saja, belumlah berarti yang membukanya lantas memperoleh hak atas tanah tersebut, tetapi tanah tersebut haruslah ia benar-benar usahakan, baru kemudian dapat menjadi suatu hak. Begitu juga dengan memunggut hasil hutan secara sah, tidaklah lantas ia memperoleh suatu hak, tetapi pemungutan hasil hutan itu ia lakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah itu secara nyata.

Sehubungan dengan Hak Membuka Tanah dan Memunggut Hasil Hutan ini, dalam UUPA hanya diatur dalam satu pasal, yaitu Pasal 46, yang menyatakan sebagai berikut:

- (1) Hak membuka tanah dan memunggut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memunggut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Dalam Penjelasan Pasal 46 UUPA, antara lain dikatakan bahwa hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum (maksudnya: masyarakat hukum adat) yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 46 UUPA di atas, jelas bahwa yang dapat

mempunyai Hak untuk Membuka Tanah dan Memunggut Hasil Hutan itu hanyalah warga negara Indonesia. Selain itu mengenai persyaratan izin, harus diberikan oleh Kepala Adat/Desa, dalam hal tanah yang akan dibuka itu tidak luas, tidak lebih dari 2(dua) hektar. Kalau lebih dari 2(dua) hektar sampai dengan 5(lima) hektar diperlukan izin dari Bupati/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan apabila lebih dari 5(lima) hektar harus ada izin dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

7. Hak-hak lain.

Hak-hak lain yang dimaksudkan dalam Pasal 16 UUPA di atas, diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri, terdiri dari: (a) Hak Pengelolaan; (b) Hak Pengusahaan Hutan (HPH); (c) Hak Pertambangan.

8. Hak-hak yang bersifat sementara.

Kemudian untuk hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 UUPA di atas, diatur dalam Pasal 53 UUPA, terdiri dari: (a) Hak Gadai; (b) Hak Usaha Bagi Hasil; (c) Hak Menumpang; (d) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Untuk hak-hak atas tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Perdata (barat) sebagaimana diuraikan di atas tadi, harus dikonversi sesuai dengan Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA dan kemudian berdasarkan Pasal 19 UUPA harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Hak-hak atas tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Perdata (barat) yang ada pada mulai berlakunya UUPA harus dikonversikan menjadi hak-hak atas tanah seperti yang disebut dalam Pasal 16 UUPA berdasarkan Ketentuan-ketentuan Konversi, sebagai berikut.

Pasal I menentukan bahwa konversi hak eigendom ke hak milik, hak pakai, hak guna bangunan tergantung pada subjek hak eigendom tersebut {ayat (1), (2) dan (3)}. Ayat (4), (5) dan (6) mengatur bagaimana mengenai hak-hak yang dahulu

membebani hak eigendom, sesudah hak eigendom ini dikonversikan.

Pasal II ayat (1) menyatakan bahwa hak-hak yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), yang berasal dari hukum adat seperti: milik, jasan, hak andarbeni dsb, atau ciptaan penjajah seperti: agraris eigendoms recht, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht dan sebagainya menjadi hak milik seperti yang dimaksud oleh Pasal 20 ayat (1). Kemudian dalam ayat (2) dinyatakan bahwa apabila subjek hak-hak tersebut itu adalah orang asing, atau orang yang punya kewarganegaraan rangkap, atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat tersebut Pasal 21 ayat (2), maka hak-hak tersebut menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai peruntukan tanahnya.

Pasal III ayat (1) menyatakan bahwa hak erfpacht perusahaan kebun besar yang dengan berlakunya UUPA menjadi hak guna usaha, berlangsung terus selama sisa waktu hak erfpacht tersebut tetapi paling lama untuk 20 tahun. Kemudian dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak erfpacht untuk pertanian kecil sejak berlakunya UUPA hapus dan akan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV ayat (1) mengenai concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar. Pemegangnya sejak mulai berlakunya UUPA harus mengajukan permohonan supaya hak tersebut dikonversikan menjadi hak guna usaha dalam 1 tahun. Sementara itu dalam ayat (2) diatur bahwa apabila dalam waktu itu belum ada permintaan konversi, maka hak tersebut berlaku terus sampai habisnya waktu, tapi paling lama 5 tahun dan berakhir dengan sendirinya. Demikian juga halnya apabila pemegang concessie minta dikonversikan hak tersebut menjadi hak guna usaha, tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan atau permintaannya ditolak Menteri Agraria.

Pasal V mengatur tentang hak opstal dan erfpacht mengenai perumahan yang dikonversikan menjadi hak guna bangunan dan berlangsung selama sisa waktu hak-hak tersebut, tapi paling lama 20 tahun.

Pasal VI menyatakan bahwa hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak pakai (Pasal 41 ayat (1) UUPA), yang berasal dari hukum adat seperti anggadah, bengkok, lungguh dsb. dan yang berasal dari (ciptaan) penjajah seperti: grant controleur, vrucht gebruik, bruikleen dsb. dikonversikan menjadi hak pakai Pasal 41 ayat (1) UUPA.

Mengenai tanah gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap menurut **Pasal VII** menjadi hak milik, yang tidak bersifat tetap, menjadi hak pakai, sedang kepastian apakah hak tersebut hak tetap atau tidak, diputuskan oleh Menteri Agraria.

Setelah dikonversi, maka hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hukum perdara (barat) tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Mengenai pendaftaran hak atas tanah ini dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah,¹⁷ berupa sertifikat tanah.

Pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. PP tersebut diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Dalam Pasal 1 butir 1 PP No.24/1997 diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan Rumah Susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang berbatas.

Sementara itu mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance), hal

ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No.10/1961 dan PP No.24/1997, dalam hal ini termasuk pendaftaran hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hukum perdara (barat), setelah dikonversi.

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis (Pasal 1 butir 10 PP No.24/1997) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sporadis (Pasal 1 butir 11 PP No.24/1997) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Di atas telah diuraikan bunyi Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA tentang kewajiban pendaftaran tanah. Berdasarkan pasal tersebut, jelas sekali bahwa tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh Pemerintah adalah *untuk menjamin*

¹⁷ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, h.152

kepastian hukum. Kepastian hukum yang dijamin itu, meliputi kepastian mengenai: letak, batas dan luas tanah; status tanah dan orang yang berhak atas tanah; dan pemberian surat berupa sertipikat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi pengukuran, pemetaan dan penyelenggaraan tatausahanya (Pasal 19 ayat (2) huruf a UUPA).

Dengan didaftarkannya semua hak atas tanah dan setiap peralihannya, selain untuk terciptanya kepastian hukum, juga berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas tanah. Dari itu dapat dikatakan bahwa pendaftaran tanah bukan merupakan suatu syarat sahnya peralihan hak atas tanah, tetapi hanyalah untuk memperoleh surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, harus dijaga agar tetap dalam keadaan baik, tidak koyak atau kotor. Harus disimpan di tempat yang aman. Jangan sampai jatuh ke tangan orang lain. Orang lain dapat saja melakukan tindakan-tindakan yang merugikan pemilik tanah, kalau orang itu memegang sertipikat tanah tersebut.

Sekarang ini ada kebiasaan untuk menjaminkan tanah dengan menyerahkan sertipikat, tanpa ada akta kuasa. Karena kekurangtahuan, si pemberi hutang mau saja memberi pinjaman dan "jaminannya ia pegang sertipikat". Nah, kalau sertipikat tanah ini dilibatkan sedemikian itu, satu saat akan terjadi sengketa dengan si pemberi pinjaman itu.

Kadang-kadang orang yang memegang sertipikat tanah, membuat kuasa menjual tanah palsu, maka tanah tersebut dapat terjual secara gelap dan pemilik tanah tentu terseret dalam sengketa. Sertipikat tanah ini harus disimpan di tempat yang aman, agar terbebas dari sengketa.

Pastilah tanah itu berada berdampingan dengan tanah-tanah orang lain. Periksalah apakah ada tanda-tanda batas yang tegas antara tanah tersebut

dengan tanah orang lain yang berada di sekelilingnya?

Sengketa mengenai batas tanah seringkali terjadi. Di desa-desa sering terjadi batas tanah hanyalah tumbuh-tumbuhan, dan bukan tak mungkin tumbuh-tumbuhan itu tidak lurus, miring atau berbelok-belok. Dapat dilihat sendiri, dua orang melakukan perang golok karena berselisihan tentang batas tanah.

Kalau tanah sudah bersertipikat, mestinya ada batas-batas berupa patok (besi atau adukan semen), tetapi tanda-tanda batas itu hanya ditempatkan disudut-sudut yang berbatasan, dan bahkan tidak mudah tampak.

Pagar kawat atau tembok yang kokoh adalah tanda-tanda batas yang sangat baik. Tergantung kepada kemampuan si pemilik tanah, silahkan pilih pagar apa yang akan dibangun. Yang pasti, saran yang sangat penting yang harus dilakukan ialah buatlah agar batas-batas tanah itu jelas bagi pemilik-pemilik tanah yang berbatasan sehingga menjadi aman.

Setelah mengurus sertipikat tanah dan memasang batas-batas tanah yang jelas, sangat baik bila di atas tanah tersebut dipasang papan nama pemilik tanah yang bersangkutan.

Lalu tanah sebaiknya jangan dibiarkan kosong, apalagi kosong dalam waktu cukup lama. Lebih baik segera didirikan bangunan di atasnya atau menanaminya dengan tanaman, maka hak atas tanahnya lebih aman.

Kalau belum mampu atau belum sempat mendirikan bangunan permanen, maka dapat didirikan bangunan darurat di atasnya, misalnya satu bangunan yang beratap jerami, berkerangka bambu.

Jika sudah ada bangunan atau tanaman di atas tanah itu, orang yang berniat menyerobot (menggarap tanah) akan berfikir dua kali, sebelum melaksanakan aksinya. Tetapi kalau tanah dalam keadaan kosong, orang mungkin tergiur untuk memanfaatkannya.

Tanah berfungsi sosial, karena itu harus dimanfaatkan. Kalau tanah dibiarkan

kosong, maka fungsi sosial tanah itu tidak efektif. Terlalu lama membiarkan tanah kosong dapat dijadikan alasan oleh Negara untuk menyatakan hak atas tanah itu hapus.

Kemudian apabila hak atas tanah tersebut akan beralih atau dialihkan, maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah itu harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris.

PENUTUP

Berdasarkan uraian pada bagian pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa mencegah sengketa tanah itu dapat dilakukan dengan cara:

1. mengurus sertipikat hak atas tanah. Bila tanahnya masih berupa hak atas tanah menurut hukum adat atau hukum perdata (barat), maka lakukan konversi hak dan pendaftaran tanahnya, hingga terbit sertipikat hak atas tanah tersebut;
2. simpan baik-baik sertipikat tanahnya;
3. buat batas tanah yang jelas dan permanen;
4. dirikan bangunan dan tanam tanaman keras;
5. buat papan nama pemilik di atas lahan yang bersangkutan sebagai pemberitahuan kepada masyarakat;
6. melakukan peralihan hak atas tanah harus selalu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Hamid Usman, 2011(a), *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang, Palembang.

-----, 2011(b), *Politik Hukum Agraria Indonesia*, Tunas Gemilang, Palembang.

-----, 2015, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Tunas Gemilang, Palembang.

Abdul Hamid Usman, Hambali Yusuf, Ridwan Hayatuddin, dan

Sudirman, 2011, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Skripsi Fakultas Hukum*, Tunas Gemilang Press, Palembang.

Ahmad Fauzie Ridwan, 1982, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Kebudayaan Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta.

Amrah Muslimin, 1986, *Sejarah Ringkas Perkembangan Pemerintahan Marga/Kampung, Menjadi Pemerintahan Desa/Kelurahan Dalam Propinsi Sumatera Selatan*, Pemerintah Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Selatan, Palembang.

Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.

-----, 1994, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta.

Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta.

Nurhasan Ismail, 2007, *Perkembangan Hukum Pertanahan Pendekatan Ekonomi-Politik*, Penerbit Perkumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologis (HuMa), Jakarta.

Soejono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Penerbit Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria* (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang *Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.