

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan dalam bahasa Inggris dikenal istilah *contract/agreement*. Selain itu dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian dikenal dengan istilah “persetujuan”. Definisi perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyebutkan suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Sedangkan menurut Qirom Samsudin Meliala berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (L. Santoso, 2019).

Oleh karena itu perjanjian dapat disimpulkan sebagai interaksi sosial yang didalamnya melibatkan kesepakatan antara para pihak untuk melaksanakan sesuatu sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.

Salah satu jenis Perjanjian yang umum dilakukan oleh masyarakat yaitu Jual Beli. Secara hukum, jual beli diatur didalam Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Kemudian dalam Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Disamping itu, berdasarkan Pasal 1459 KUH Perdata mengatakan bahwa Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.

Dengan adanya Perjanjian maka terbentuknya hubungan antara dua orang yang disebut sebagai perikatan. Perikatan terbagi ke dalam dua bagian yaitu perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak yang membuat perjanjian, berdasarkan atas kemauan dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri. Sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu

sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang bersangkutan, tetapi hal ini bukan kehendak dari para pihak yang berkaitan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang (Wahid et al., 2022).

Adanya perikatan apabila dipenuhi beberapa hal sebagai berikut (Sumriyah & Djulaeka, 2022):

a) Hubungan hukum

Hubungan yang didalamnya melekat hak pada salah satu pihak dan pada pihak lainnya melekat kewajiban. Hubungan hukum dalam perikatan merupakan hubungan yang diakui dan diatur oleh hukum itu sendiri. Tentu saja antara hubungan hukum dan hubungan sosial lainnya dalam kehidupan sehari-hari memiliki pengertian yang berbeda, oleh karena hubungan hukum juga memiliki akibat hukum apabila terjadi pengingkaran terhadapnya

b) Bersifat harta kekayaan

Dalam hal ini sesuai dengan tempat pengaturan perikatan di buku III BW yang termasuk di dalam sistematika harta kekayaan, maka hubungan yang terjalin antara para pihak tersebut berorientasi pada harta kekayaan yang dimiliki oleh salah satu atau para pihak dalam sebuah perikatan.

c) Para pihak

Dalam hubungan hukum tersebut melibatkan pihak-pihak sebagai subyek hukum.

d) Prestasi

Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihaknya (prestasi-kontra prestasi), yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan. Dalam Pasal 1234 KUH Perdata disebutkan bahwa wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

2. Bentuk Perjanjian

Perjanjian terbagi ke dalam dua bentuk yakni perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis merupakan kesepakatan yang dihasilkan oleh pihak-pihak melalui secara penulisan seperti terlihat dalam contoh perjanjian hibah yang diwajibkan menggunakan akta notaris sesuai Pasal 1682 KUH Perdata. Sedangkan perjanjian lisan yaitu perjanjian yang dikeluarkan oleh para pihak melalui ucapan. Dalam perjanjian lisan, biasanya digunakan dalam hal kegiatan bisnis, seperti contoh perdagangan buah anggur di pasar yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai harga buah anggur setelah melalui proses tawar menawar. Pembeli melakukan pembayaran berupa uang kepada penjual dan penjual menyerahkan buah anggur kepada pihak pembeli (Moertiono, 2019).

Suatu perjanjian memiliki unsur yang dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian yaitu unsur *essensialia*, unsur *naturalia* dan unsur *accidental* (Setiawan, 2015):

1) Unsur Essensialia

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur essensialia karena tanpa unsur ini suatu janji tidak pernah ada. Contohnya tentang “sebab yang halal”, merupakan essensialia akan adanya perjanjian. Dalam jual beli, harga dan barang, yang disepakati oleh penjual dan pembeli merupakan unsur essensialia. Dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsur essensialia. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur essensialia dalam perjanjian formal.

2) Unsur Naturalia

Unsur ini dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Dalam hal ini ketentuan undang-undang bersifat mengatur atau menambah. Misalnya kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1476 KUH Perdata “Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli”.

Kalimat dari Pasal tersebut menunjukkan bahwa undang-undang (hukum) mengatur berupa kebolehan bagi pihak (penjual dan pembeli) menentukan kewajiban mereka berbeda dengan yang disebutkan dalam undang-undang itu. Begitu juga kewajiban si penjual menjamin aman hukum dan cacat tersembunyi kepada si

pembeli atas barang yang dijualnya itu. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata.

3) Unsur Accidentalialia

Unsur ini sama halnya dengan unsur naturalia dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-undang (hukum) sendiri tidak mengatur tentang hal itu. Contohnya dalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadakan.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang. Perjanjian tersebut diakui sah dan mendapat akibat hukum. Terdapat syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata diantaranya (Harahap, 2022) :

a. Persetujuan kehendak (*Consensus*)

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan/kesetujuan para pihak mengenai pokok-pokok isi perjanjian yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Persetujuan tersebut sudah final, tidak lagi dalam proses perundingan. Sebelum ada persetujuan, biasanya para pihak mengadakan perundingan, pihak yang satu menyampaikan keinginan dan syarat-syaratnya mengenai objek perjanjian kepada pihak yang lain dan pihak yang lainnya menyatakan juga kehendaknya mengenai objek perjanjian sehingga tercapai

persetujuan yang baik bagi kedua pihak. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan ataupun tekanan dari pihak manapun juga, sepenuhnya atas kemauan sukarela para pihak. Juga termasuk persetujuan kehendak tidak dikarenakan ada kehilafan dan tidak ada penipuan.

b. Kecakapan pihak yang membuatnya

Kecakapan bertindak merupakan salah satu cakap hukum yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Mengenai orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum dapat ditemukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata yaitu :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
 - 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan dan
 - 3) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
- Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada hakim. Jika tidak dimintakan pembatalan maka

perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

c. Suatu hal tertentu (objek)

Suatu hal tertentu yang terdapat dalam isi perjanjian yang wajib dipenuhi/prestasi disebut sebagai objek perjanjian. Kejelasan mengenai isi pokok perjanjian atau objek perjanjian adalah untuk memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Jika isi pokok perjanjian, atau objek perjanjian, atau prestasi perjanjian tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dapat dilaksanakan, maka perjanjian itu batal.

d. Suatu sebab yang halal

Causa atau sebab yang halal adalah suatu hal yang menyebabkan/mendorong orang untuk membuat perjanjian. Menurut KUH Perdata Pasal 1335 disebutkan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Tetapi dalam Pasal 1336 KUHPdata disebutkan “jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”. Sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUH Perdata adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum.

4. Asas-asas Perjanjian

Asas hukum sebagai landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Asas hukum merupakan pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan. Di dalam hukum perjanjian terdapat lima asas yang penting (Sinaga, 2018) yaitu:

1) Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan asas tersebut bahwa orang dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimana pun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia adalah kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya, kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.

Berlakunya asas kebebasan berkontrak ini tidaklah mutlak, KUH Perdata memberikan pembatasan atau ketentuan terhadapnya, inti pembahasan tersebut dapat dilihat antara lain:

- a) Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, bahwa perjanjian tidak sah apabila dibuat tanpa adanya sepakat dari pihak yang membuatnya.
- b) Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata, kebebasan yang dibatasi oleh kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c) Pasal 1320 ayat (4) jo Pasal 1337 KUH Perdata, menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusialaan baik atau bertentangan dengan ketertiban umum.
- d) Pasal 1332 KUH Perdata batasan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian tentang objek yang diperjanjikan.
- e) Pasal 1335 KUH Perdata, tidak adanya kekuatan hukum untuk suatu perjanjian tanpa sebab, atau sebab yang palsu atau terlarang dan;
- f) Pasal 1337 KUH Perdata, larangan terhadap perjanjian apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusialaan baik atau ketertiban umum.

2) Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas ini mengandung arti bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Untuk terjadinya sebuah persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak memenuhi persyaratan-

persyaratan tertentu adalah sebuah kontrak yang sah menurut hukum. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

3) Asas *Pacta Sun Servanda*

Asas ini merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ungkapan *Pacta Sun Servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat. Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata yang memiliki arti bahwa para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati bersama.

4) Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebenarnya itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran, dapat dibedakan atau dua macam, yaitu (1) itikad baik pada waktu akan

mengadakan perjanjian dan (2) itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.

Adapun suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata orang yang melaksanakan perjanjian tersebut. Meskipun itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian itu terletak pada hati sanubari manusia yang sifatnya subjektif, tetapi itikad baik itu pun dapat diukur juga secara objektif.

5) Asas Kepribadian (*personality*)

Asas ini tercantum dalam Pasal 1340 KUH Perdata “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya” Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”. Kemudian Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan bahwa “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri” Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH

Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

5. Akibat Hukum Jika Syarat Sah Perjanjian Tidak Terpenuhi

Terdapat salah satu unsur (syarat) dalam perjanjian yang dibuat jika tidak dipenuhi dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda. Tidak terpenuhinya terhadap syarat subyektif akan berakibat hukum perjanjian dapat dibatalkan atau perjanjian dapat dimintakan pembatalannya di pengadilan. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat obyektif dalam perjanjian akan berakibat hukum perjanjian menjadi batal demi hukum atau perjanjian menjadi tidak dapat dituntut pemenuhan prestasinya atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi perikatan hukum.

Apabila tidak terpenuhi persyaratan subyektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan (*cancelling*), yang dapat diajukan oleh para pihak yang tidak cakap, atau pihak yang merasa tidak bebas dalam membuat kesepakatan. Dalam hal ini perjanjian yang dibuat tetap mengikat, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan salah satu pihak yang berhak meminta pembatalan perjanjian. Sedangkan tidak terpenuhinya terhadap syarat obyektif, maka perjanjian batal demi hukum yang berarti bahwa perjanjian dianggap tidak pernah lahir dan tidak pernah terjadi suatu perikatan. Secara yuridis dianggap tidak pernah terjadi perjanjian maupun perikatan hukum, maka tertutup

kemungkinan untuk menuntut pemenuhan suatu prestasi oleh salah satu pihak di lembaga peradilan karena tidak terdapat dasar hukumnya (Ustien & Marhum, 2022).

Perjanjian yang dibuat para pihak yang memenuhi unsur sah nya perjanjian, pada dasarnya dapat dibatalkan oleh para pihak, apabila di dalam pelaksanaan perjanjian membuat para pihak mengalami kerugian, baik pihak yang terikat dalam perjanjian maupun pihak ketiga yang berada di luar perjanjian. Perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan baik pada saat prestasi belum dilakukan, maupun setelah prestasi dilakukan.

B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah merupakan sumber utama bagi manusia untuk bertahan hidup, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber makanan. Disamping itu tanah digunakan sebagai pembangunan infrastruktur di suatu negara demi kemajuan bangsa. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

2. Kewenangan Negara terhadap Tanah

Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA menyebutkan bahwa “Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara”.

Kewenangan negara terhadap tanah, menurut boedi harsono sebagaimana yang dikutip oleh arie sukanti, bahwa negara diberi kewenangan untuk mengatur tanah dan unsur-unsur sumber daya alam lainnya yang merupakan kekayaan nasional. Dalam hal ini Negara berwenang mengatur persediaan, perencanaan, penguasaan, dan penggunaan tanah serta pemeliharaan tanah atas seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia dengan tujuan agar dapat dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kewenangan tersebut dilaksanakan negara dalam kedudukannya sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia atau kedudukan sebagai badan penguasa (Sari, 2021).

Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik (U. Santoso, 2019).

3. Macam-macam Hak Atas Tanah

Dari segi asalnya, Hak atas tanah terbagi ke dalam dua bagian diantaranya sebagai berikut:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya, hak ini meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Kemudian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang diatur lebih lanjut di dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA terkait macam-macam hak atas tanah terbagi menjadi 3 (tiga) kelompok diantaranya:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap artinya hak-hak atas tanah tersebut akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum

dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang. Sampai saat ini hak atas tanah ini belum ada. Akan tetapi hak atas tanah semacam ini akan lahir kemudian yang akan ditetapkan Undang-undang.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak ini dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan jiwa dan semangat yang dikandung oleh UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia mengatur berbagai hak-hak terkait tanah. Berikut adalah beberapa hak-hak utama yang diatur oleh UUPA (Kaswara et al., 2024):

- a) Hak milik adalah hak penuh atas tanah yang memberikan pemilik hak untuk menguasai, mendapatkan manfaat, dan mengalihkan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- b) Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan kepada pihak untuk memanfaatkan tanah negara atau hak milik dengan tujuan pertanian, perkebunan atau peternakan dalam jangka waktu tertentu.

- c) Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk memanfaatkan tanah negara atau hak milik untuk mendirikan bangunan dan/atau mendapatkan dari bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu.
- d) Hak Pakai adalah hak untuk memanfaatkan tanah negara atau hak milik untuk mendirikan dan/atau memakai bangunan dan/atau mendapatkan dari bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu.
- e) Hak Sewa adalah hak untuk menggunakan dan mendapatkan manfaat dari tanah atau bangunan milik pihak lain dengan membayar sejumlah sewa tertentu.
- f) Hak masyarakat adat, UUPA mengakui hak-hak masyarakat adat atas tanah yang secara tradisional mereka kuasai dan memanfaatkan. Hak ini mencakup hak untuk menguasai, mengelola, dan mengalihkan tanah dalam batas-batas yang diakui oleh adat.
- g) Hak Pemegang Hak pengelolaan, UUPA mengatur hak bagi pemegang hak pengelolaan tanah, yang mencakup hak untuk mengelola, memanfaatkan, dan mendapatkan manfaat dari tanah.
- h) Hak Guna Air adalah hak untuk menggunakan, mengalirkan atau mengalihkan air yang ada di tanah.
- i) Hak Tanggungan adalah hak yang diberikan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang atau kewajiban lainnya.
- j) Hak lainnya, UUPA juga mengatur berbagai hak lainnya yang berkaitan dengan tanah, termasuk hak untuk mendapatkan sumber

daya alam yang ada di dalam tanah, hak untuk mengalihkan hak tanah dan lain sebagainya.

Adapun hak atas tanah menurut Hukum Perdata Barat diantaranya sebagai berikut (Lubis, 2022) :

1) Hak *Eigendom*

Dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak *eigendom* adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi. Menurut Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) cara-cara mendapatkan dan mengalihkan hak *eigendom* atas tanah meliputi pencakupan dengan barang lain menjadi satu benda, mewaris, penyerahan yang mengikuti perjanjian untuk memindahkan hak *eigendom*, dan pengaruh lampau waktu. Berakhirnya hak *eigendom* yaitu karena orang lain memperoleh hak milik itu dengan salah satu cara untuk memperoleh hak milik itu, kemudian karena binasanya

benda dan karena pemegang hak milik tersebut melepaskan hak miliknya.

2) Hak *Erfpacht*

Hak *erfacth* dalam Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) digambarkan sebagai hak untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah uang atau sejumlah hasil bumi kepada pemilik tanah selaku pengakuan hak *eigendom* pemilik itu. Perihal terhentinya hak *erpacht*, menunjuk dengan hak opstal hal ini dapat dilihat yaitu terkumpulnya hak *eigendom* dan hak *erfacth* di tangan seseorang, tanahnya musnah, melampaui waktu selama 30 tahun tidak digunakan, dan lampau waktu yang maksudnya ketika sudah 30 tahun *enginaar* tanah dapat menghentikan hak *erpacht* ini.

3) Hak *Opstal*

Menurut Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak *Opstal* adalah suatu hak perbendaan untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan dan tanaman-tanaman diatas tanah milik orang lain. Disamping itu, pada Pasal 714 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa selama hak *opstal* berjalan, pemilik tanah tidak boleh menghalang-halangi pihak *opstaller* membawa pindah bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang berada di tanah itu, asal saja harga nilainya sudah dibayar olehnya, kecuali kalau *opstaller*

sendiri yang mendirikan bangunan atau yang menanami. Pasal 712 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberi kuasa kepada *opstaller* untuk mengasingkan hak opstalnya dan untuk membebaninya dengan hipotik. Ayat (2) Pasal tersebut, *opstaller* dapat membebaninya dengan suatu pembebanan perkarangan untuk keperluan pemilik perkarangan tetangga. Ini semua sama dengan hak *erfacth*.

4) Hak *Gebruik*

Dalam Pasal 821 dan Pasal 823 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa hak memakai ini terbatas pada orangnya pihak pemakai. Dalam Pasal 821 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa pihak pemakai hanya dapat memetik hasil dari barangnya sekadar ia memerlukan untuk dirinya dan keluarganya. Menurut Pasal 823 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melarang pihak pemakai untuk menyerahkan haknya kepada orang lain atau menyewakannya.

4. Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Undang-undang Pokok Agraria bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah kepada orang lain/badan hukum karena adanya suatu peristiwa hukum, seperti kematian seseorang yang menyebabkan hak atas tanahnya berpindah kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan berarti berpindahnya hak atas tanah kepada orang lain/badan hukum

karena suatu perbuatan hukum misalnya jual beli, tukar menukar dan lain-lain.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari subyek hukum yang satu kepada subyek hukum yang lain karena peristiwa hukum atau karena perbuatan hukum. Salah satu bentuk perpindahan hak atas tanah dapat terjadi diantaranya yaitu sebagai berikut (Ekawati et al., 2020) :

a) Jual beli

Jual beli adalah peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b) Tukar Menukar

Tukar menukar adalah peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai ganti suatu barang lainnya.

c) Hibah

Hibah adalah peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut.

d) Pemasukan dalam perusahaan

Pemasukan dalam perusahaan yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu perseroan terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua menggantikan nilai tanah tersebut dengan saham.

e) Pembagian hak bersama

Pembagian hak bersama adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu kepemilikan bersama.

f) Warisan

Warisan adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu matinya seorang pewaris yang mengakibatkan hartanya diturunkan kepada ahli waris.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dalam Pasal 37 ayat

(1) menyebutkan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pembuatan akta wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya

dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai dalam perbuatan hukum itu.

Peralihan hak atas tanah yang banyak dilakukan ditengah masyarakat yaitu jual beli. Proses ini bersifat umum yang banyak terjadi dalam jual beli hak atas tanah, baik untuk tujuan pribadi, investasi, pembangunan dan keperluan lain-lain. Jual beli merupakan kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang didalamnya terdapat pihak penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak pembeli memberikan uang sebagai atas imbalan dari perolehan barang tersebut.

Dalam proses jual beli tanah, penjual menyerahkan tanah beserta bukti sertifikat kepemilikan hak atas tanah kepada pembeli apabila pembeli telah melakukan pembayaran secara lunas sesuai dengan kesepakatan. Jual beli hak atas tanah merupakan bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara sah berdasarkan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah sebagai penyelenggara negara.

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam bahasa belanda pendaftaran tanah disebut dengan *cadastre* suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Kemudian pendaftaran juga berasal dari bahasa latin *capitastum* yang berarti suatu registrasi atau *capita* atau unit diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Indrajaya et al., 2020).

Menurut *Van Huls* sebagai ahli hukum dan sejarawan Belanda memberikan pandangannya bahwa Kadaster merupakan suatu skema pembukuan yang dilakukan terhadap pemilikan tanah yang penyelenggaraannya melalui daftar-daftar dan peta-peta yang diperbuat dengan menggunakan suatu ilmu ukur. Sedangkan menurut Maria Sumardjono sebagai akademisi Indonesia dan guru besar hukum agraria Universitas Gadjah Mada menjelaskan bahwa kadaster merupakan suatu daftar yang melukiskan atau menggambarkan semua persil tanah yang terletak atau berada dalam suatu daerah, yang dilakukan berdasarkan pemetaan (mapping) dan pengukuran yang cermat (Napitupulu, 2022).

Pada Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa “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.

Dengan demikian berdasarkan penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dibuat

oleh pemerintah yang didalamnya terdapat pengumpulan data terkait tanah sehingga dapat memberikan kejelasan terhadap siapa yang memiliki tanah tersebut.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdapat tujuan pendaftaran tanah diantaranya yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Perwujudan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak berupa sertifikat kepada pemegang hak. Jaminan kepastian hukum atas sertifikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta status tanah. Pemegang hak atau subjek hak adalah subjek hukum yang telah memenuhi syarat untuk memperoleh hak. Subjek hukum tersebut dapat berupa

perorangan, swasta, maupun instansi pemerintah termasuk juga orang asing atau badan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut Harsono, tujuan pendaftaran tanah adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana orang-orang dan badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan. Kemudian siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan oleh calon penjual atau debitur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikat sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan (Muthallib, 2020).

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah maka akan tercipta suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

3. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dengan penjelasan sebagai berikut (Waskito & Arnowo, 2019):

- 1) Asas Sederhana: segala peraturan turunannya maupun prosedurnya tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas Aman: penyelenggaraan pendaftaran harus menjamin kepastian hukum karena dilakukan secara teliti dan cermat.
- 3) Asas Terjangkau: keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar dan pelayanan bagi semua pihak dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- 4) Asas Mutakhir: penyelenggaraan pendaftaran tanah dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai dan data yang tersedia harus mutakhir. Untuk itu setiap perubahan data harus didaftar dan dicatat. Selain itu data pendaftaran tanah harus tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- 5) Asas Terbuka: masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

4. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menentukan objek pendaftaran tanah meliputi (a) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai; (b) tanah hak pengelolaan; (c) tanah wakaf; (d) hak milik atas satuan rumah susun; (e) hak tanggungan; (f) tanah negara. Kemudian Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, maka pendaftarannya dilakukan dengan cara membuktikan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

5. Sertipikat sebagai tanda bukti pendaftaran tanah

Pentingnya peran tanah bagi manusia perlu didukung dengan pemberian kepastian dan jaminan hukum bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan didukung pula dengan ketentuan hukum yang tertulis, lengkap dan jelas isinya mengenai pengaturan kepemilikan bidang tanah. Salah satu instrumen yang memuat data yuridis dan data fisik sebuah bidang tanah adalah sertipikat. Sertipikat merupakan bukti hak yang kuat dimiliki oleh subjek hukum yang diakui kepemilikannya atas bidang tanah yang tercatat atas namanya.

Pendaftaran tanah dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dimana lokasi tanah tersebut berada. Atas pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subjek hukum yang berkepentingan pada Kantor Pertanahan, maka akan diberikan surat tanda bukti hak atas tanah yang dikenal dengan sertipikat kepada pemohon sesuai dengan data yuridis dan data fisik tanah.

Sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (2) mengatur dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut.

Walaupun sertifikat hak atas tanah mempunyai fungsi utama sebagai alat bukti, tetapi bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak, dan lainnya. Dokumen-dokumen tersebut merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah, termasuk penerbitan sertifikat yang disimpan dengan baik oleh Kantor Pertanahan (Tuti, 2018).

Perbedaan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dengan alat bukti lainnya. Sertipikat ditugaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Dalam hal ini berarti selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dan tidak memerlukan bukti tambahan lagi untuk menguatkannya. Sedangkan alat bukti lain itu hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti lain.

6. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah, membutuhkan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis ialah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa serta diselenggarakan atas prakarsa pemerintah. Pendaftaran tanah secara sporadis ialah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Hal ini dilaksanakan atas permintaan pada pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah bersangkutan (Rachmawati, 2021).

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi diantaranya sebagai berikut:

a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk

keterangan mengenai adanya bangunan di atasnya. Dalam rangka pengumpulan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi yaitu pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur.

b) Pembuktian hak dan pembukuannya

1. Pembuktian Hak Baru

Pembuktian Hak Baru untuk keperluan pendaftaran hak dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah baru harus dibuktikan yaitu dengan penetapan pemberian hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Dan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.

e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

2. Pembuktian Hak Lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut. Bukti-bukti tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup mendaftar hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

3. Pembukuan Hak

Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan yang diterbitkan oleh instansi yang memiliki kewenangan terkait hal tersebut.

c) Penerbitan Sertifikat Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah 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 dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tanah diterbitkan untuk

kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Selanjutnya, sertifikat tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah, sebagai pemegang hak, atau kepada pihak yang diberikan kuasa oleh pemegang hak.

Jika suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

d) Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum. Daftar umum terdiri atas:

1. Peta Pendaftaran yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan.

2. Daftar Tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
3. Surat ukur yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
4. Buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran yang sudah ada haknya.
5. Daftar nama yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak, hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum.

e) Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian, diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh menteri sebagai bagian yang terpisah dari daftar umum. Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, dan dokumen-dokumen tersebut harus tetap berada di Kantor Pertanahan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh menteri.

D. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi, sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah yang berlaku bagi semua orang dalam masyarakat di negara.

Menurut Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Perlindungan Hukum adalah segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada.

Satjipto Rahardjo memberikan pendapat bahwa Perlindungan Hukum merupakan pengayoman terkait hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Saputra & Sara, 2022). Sedangkan Maria Theresia Geme mengungkapkan bahwa perlindungan hukum adalah langkah yang dapat dilakukan oleh negara dengan menggunakan hukum negara untuk menjamin kepastian terhadap hak-hak individu atau kelompok (Hamdaliyah, 2016).

Dengan demikian Perlindungan Hukum dikatakan sebagai segala upaya yang dilakukan oleh negara atau sistem hukum untuk memberikan jaminan dan rasa aman kepada setiap individu atau

kelompok dalam masyarakat, sehingga hak-hak terpenuhi dan dilindungi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Pada dasarnya menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk yaitu Perlindungan Hukum Preventif dan Perlindungan Hukum Represif diantaranya sebagai berikut (Silalahi & Djajaputra, 2024):

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan Hukum Preventif merupakan ini perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya sengketa atau pelanggaran hak dengan memberikan aturan yang jelas. Hal ini bertujuan untuk menciptakan kondisi yang kondusif agar masyarakat hidup dengan tertib dan menghindari perbuatan yang melanggar.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan hukum yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang telah terjadi serta bertujuan untuk mengembalikan hak-hak individu yang seharusnya dimiliki.