

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Hukum memiliki peran sentral dalam masyarakat sebagai sarana pengendalian sosial. Dalam fungsi ini, hukum bertugas mempertahankan tatanan yang telah ada, memastikan stabilitas, dan menjaga ketertiban. Dengan adanya aturan yang jelas, perilaku masyarakat dapat diatur sehingga konflik dapat diminimalisir dan norma-norma yang berlaku dapat terjaga. Lebih dari sekadar menjaga, hukum juga berfungsi sebagai sarana memperlancar interaksi sosial. Sebagai perekat perilaku yang teratur, hukum memfasilitasi hubungan antarindividu dan antarkelompok, menciptakan sebuah kerangka kerja yang memudahkan setiap pihak untuk berinteraksi secara damai dan produktif.

Namun, peran hukum tidak berhenti pada pemeliharaan. Hukum juga memiliki peran proaktif sebagai sarana untuk menciptakan keadaan, yang mana ia harus mampu membimbing masyarakat dalam perkembangannya. Oleh karena itu, pembaharuan hukum menjadi sebuah keniscayaan yang harus dilakukan secara terencana dan didasarkan pada kehendak masyarakat itu sendiri. Agar hukum dapat lebih relevan dan memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berubah, kondisi sosial terkini harus menjadi pertimbangan utama dalam setiap perumusannya. Dengan mengakomodasi kebutuhan, kepentingan, dan aspirasi masyarakat, fungsi hukum sebagai *social engineering* dapat menjadi lebih transformatif. Artinya, hukum tidak hanya mengikuti, tetapi juga secara aktif membentuk dan

mengarahkan masyarakat menuju kondisi yang lebih baik dan lebih maju.

Istilah "hukum" memiliki dua padanan utama dalam bahasa Inggris, yaitu *law* dan *legal*. *Law* umumnya merujuk pada sistem aturan atau badan peraturan itu sendiri, sedangkan *legal* lebih sering digunakan sebagai kata sifat yang berarti "sesuai dengan hukum." Dalam bagian ini, kita akan mengulas definisi hukum dari dua sudut pandang utama: secara terminologi kebahasaan yang dirujuk dari berbagai kamus, serta dari perspektif teoretis yang dikemukakan oleh para ahli. Perlu ditekankan bahwa pembahasan ini tidak bertujuan untuk memberikan satu definisi tunggal dan absolut. Hal ini sejalan dengan pandangan filsuf terkenal Immanuel Kant, yang menyatakan bahwa menemukan satu arti pasti dari hukum adalah hal yang sangat sulit. Kesulitan ini muncul karena cakupan hukum yang sangat luas dan sumbernya yang sangat beragam, mencakup berbagai bidang kehidupan, mulai dari moralitas, etika, hingga norma sosial dan peraturan formal. Oleh karena itu, hukum dipahami sebagai suatu konsep yang dinamis dan multidimensional, tidak dapat disederhanakan hanya dalam satu batasan tunggal.

Menurut Hans Kelsen, seorang ahli hukum terkemuka, hukum dipandang sebagai sebuah ilmu pengetahuan normatif, yang berbeda secara fundamental dari ilmu alam. Perbedaan utama terletak pada objek studinya; jika ilmu alam mengamati dan menjelaskan fenomena alam berdasarkan sebab-akibat yang empiris dan dapat diverifikasi, ilmu hukum Kelsen berfokus pada norma atau aturan yang seharusnya mengatur perilaku manusia. Oleh karena itu, hukum tidak mencari hubungan kausalitas (sebab-akibat) layaknya fisika atau biologi, melainkan berurusan dengan apa yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan oleh

individu dan kelompok dalam masyarakat.²⁶ Lebih lanjut, Kelsen mengemukakan bahwa hukum berfungsi sebagai teknik sosial yang sangat efektif. Dalam pengertian ini, hukum adalah instrumen yang digunakan oleh masyarakat untuk mengendalikan, mengarahkan, dan membentuk perilaku anggotanya menuju tujuan tertentu. Dengan adanya sanksi, hukuman, atau konsekuensi lain yang dilekatkan pada setiap norma, hukum menciptakan mekanisme untuk memastikan kepatuhan dan menjaga ketertiban sosial. Pandangan ini menempatkan hukum sebagai alat yang sengaja dirancang untuk mencapai stabilitas dan kohesi sosial, bukan sekadar seperangkat aturan yang berdiri sendiri, melainkan sebagai sistem yang dinamis untuk mengelola interaksi antarmanusia.²⁷

Fungsi dan peranan hukum kurang dipahami sebagai pembawa perubahan sikap (*attitude*). Hukum lebih dipahami sebagai sarana (*a tool*) semata-mata untuk mengubah sikap masyarakat, bukan sebagai sarana untuk mengubah perilaku penyelenggaraan Negara kearah yang lebih baik. Konsekuensi logis pemahaman ini adalah senjangnya *das sollen* yaitu hukum sebagai sarana perubahan sikap masyarakat. Kesenjangan ini menjadi indikasi lemahnya penerapan teori hukum, terutama konsepsi dari *Roscoe Pound*. Pound melihat hukum sebagai alat rekayasa sosial (*social engineering*) untuk mencapai tatanan masyarakat yang ideal, termasuk menciptakan ketertiban dan kepastian. Namun, di Indonesia, transisi rezim dari otoriter ke demokratis justru menunjukkan bahwa hukum lebih sering digunakan untuk mengendalikan masyarakat, bukan untuk mereformasi perilaku

²⁶ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, hlm.12.

²⁷ Hans Kelsen, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Jakarta, Nusamedia, hlm. 343.

penyelenggara negara. Padahal, untuk mencapai tujuan hukum yang sejati, reformasi harus dimulai dari dalam, yaitu dari para pembuat dan pelaksana kebijakan. Dengan begitu, hukum tidak hanya menjadi alat yang represif, tetapi benar-benar mampu membawa perubahan sikap yang fundamental, baik bagi masyarakat maupun bagi birokrasi negara, menuju tata kelola yang lebih baik dan demokratis.²⁸

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah the *act of protecting*. Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara).

Perlindungan hukum merupakan konsep fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan memberikan jaminan atas hak-hak subjek hukum. Perlindungan tersebut dapat berbentuk preventif, yaitu upaya pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran, maupun represif, yaitu tindakan hukum yang diberikan setelah terjadi pelanggaran. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya berfungsi menjaga ketertiban, tetapi juga memastikan setiap individu memperoleh keadilan dan kepastian hukum. Perangkat hukum ini tidak terbatas pada aturan yang tertulis saja, melainkan juga mencakup norma-norma tidak tertulis yang diakui dan

²⁸ Romli Atmasasmita, 2005, *Strategi pembangunan nasional*, Lembang, Bandung.

diterapkan dalam masyarakat. Pada intinya, perlindungan hukum merupakan manifestasi dari fungsi hukum itu sendiri. Ini adalah gambaran nyata dari bagaimana hukum bekerja untuk menciptakan dan menjaga tatanan. Melalui mekanisme perlindungan hukum, hukum dapat menjamin keadilan, memastikan setiap individu diperlakukan secara setara di mata hukum, tanpa diskriminasi. Selain itu, hukum juga menciptakan ketertiban dengan menetapkan batasan-batasan yang jelas dan sanksi bagi pelanggarannya, sehingga masyarakat dapat hidup berdampingan secara damai. Perlindungan hukum juga berperan dalam memberikan kepastian hukum, di mana setiap orang memiliki keyakinan bahwa hak-hak mereka akan dilindungi dan kewajiban mereka akan ditegakkan. Lebih dari itu, perlindungan hukum menjamin kemanfaatan dengan memastikan bahwa aturan-aturan yang ada membawa dampak positif bagi kesejahteraan masyarakat, dan pada akhirnya, menciptakan kedamaian sosial.²⁹

Sedangkan Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³⁰ Sedangkan Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk

²⁹ Rahayu, 2009, *Pengangkutan Orang*, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

³⁰ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.54.

menikmati martabatnya sebagai manusia.³¹

Menurut Undang-Undang Nomor 40 tahun 1999 tentang Pers, perlindungan hukum adalah jaminan perlindungan pemerintah dan atau masyarakat kepada warganegara dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban, dan peranannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, perlindungan hukum adalah segala upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau pihak lainnya baik sementara maupun berdasarkan penetapan pengadilan. Sedangkan perlindungan hukum yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah No.2 Tahun 2002 tentang Tatacara Perlindungan Terhadap Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia yang Berat, perlindungan hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun, yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan.

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepas-

³¹ Setiono, 2004, "*Rule of Law*", Surakarta, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, hlm.3.

tian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.³²

Penegakan hukum dalam bentuk perlindungan hukum dalam kegiatan

³² Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm.14.

ekonomi khususnya penanaman modal tidak bisa dilepaskan dari aspek hukum perusahaan khususnya mengenai perseroan terbatas karena perlindungan hukum dalam penanaman modal melibatkan beberapa pihak pelaku usaha terutama pihak penanam modal, direktur, komisaris, pemberi izin dan pemegang kekuasaan, serta pihak-pihak penunjang terjadinya kegiatan penanaman modal seperti notaris yang mana para pihak tersebut didominasi oleh subjek hukum berupa badan hukum berbentuk perseorangan terbatas.

B. Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Perdata

Dalam dinamika kehidupan manusia yang terus berevolusi, interaksi untuk memenuhi kebutuhan hidup semakin kompleks. Salah satu bentuk hubungan yang paling fundamental dan sering terjadi adalah jual beli. Sebagai perbuatan hukum yang paling banyak dilakukan, jual beli memegang peranan sentral dalam perekonomian masyarakat. Ia bukan sekadar transaksi pertukaran barang atau jasa dengan uang, tetapi juga merefleksikan bagaimana manusia saling bergantung untuk memenuhi kebutuhan yang beraneka ragam, mulai dari kebutuhan primer hingga kebutuhan sekunder. Sifatnya yang universal membuat jual beli menjadi fondasi bagi perputaran ekonomi di berbagai tingkatan, dari transaksi sederhana di pasar tradisional hingga perdagangan skala besar antarnegara.

Secara spesifik, jual beli tanah adalah salah satu bentuk jual beli yang memiliki konsekuensi hukum signifikan. Pada hakikatnya, transaksi ini merupakan proses pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Namun, perlu dipahami bahwa pengalihan hak milik atas tanah tidak terbatas pada jual beli saja. Undang-Undang mengatur bahwa perpindahan kepemilikan ini juga dapat terjadi melalui

berbagai perbuatan hukum lain, seperti hibah, di mana hak diberikan tanpa imbalan; tukar-menukar, yang melibatkan pertukaran hak atas tanah; pemberian dengan wasiat, di mana hak diwariskan setelah meninggal; serta berbagai perbuatan lain yang bertujuan untuk memindahkan hak kepemilikan. Oleh karena itu, jual beli tanah merupakan bagian dari spektrum yang lebih luas dari pengalihan hak atas tanah, di mana setiap jenisnya memiliki prosedur dan implikasi hukum yang berbeda, namun semuanya bertujuan untuk memastikan kepastian hukum bagi pemilik baru.

Karena itu peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual-beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

Pengertian jual beli menurut Bdi Harsono, S.H. yang mengatakan bahwa, dalam hukum adat perbuatan hukum pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang berisifat tunai.

Menurut pasal 1457 KUHperdata jual beli adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli dalam pengertian sehari-hari bisa diartikan seperti seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang atau sesuatu yang dikehendakinya.

Jual beli tanah di mana terjadi pemilik tanah selaku penjual menyerahkan sebi-

dang tanahnya kepada orang lain sebagai pembeli untuk selama-lamanya dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai atau dengan cicilan, maka perbuatan tersebut disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual beli tersebut diantaranya :

a) Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian³³.

b) S.A. Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian³⁴.

Kebanyakan dimasa lampau jual lepas ini berlaku dengan tertulis dibawah tangan. Dengan atau tanpa kesaksian perangkat desa. Di masa sekarang jual lepas harus dengan kesaksian perangkat desa. Sifat jual lepas ini terang dan tunai, artinya terang diketahui masyarakat tetangga dan kerabat, dan dilakukan pembayarannya, jika pembayaran belum lunas maka sisa pembayaran yang belum lunas itu merupakan hutang pembeli kepada penjual. Adakalanya jual lepas tersebut disepakati dengan perjanjian bahwa penjual diberi hak utam untuk membeli kembali, atau pembeli jika akan menjual lagi tanah itu harus memberi tahu terlebih dahulu kepada penjual tanah semula apakah ia akan membeli kembali tanah tersebut, jual beli tanah seperti ini disebut “jual kurung”, yang biasanya terjadi dikalangan kerabat atau tetangga yang mempunyai hubungan akrab.

³³ Hadikusuma Hilman, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Cetakan 2, Mandar maju, Bandar Lampung, 2003, Hal.224.

³⁴ *Ibid.* Hal.230.

Dalam perjanjian jual lepas seringkali terjadi sebelum ijab kabul (searah terima) jual beli dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua pihak, pihak pembeli memberikan “panjer” atau “persekot” sebagai tanda jadi. Panjer atau persekot itu berupa sejumlah uang yang diterima penjual dari pembeli. Apabila suatu hari perjanjian batal karena kesalahan penjual maka ia harus mengembalikan panjer dua kali lipat kepada pembeli, sebaliknya jika kesalahan itu dari pihak pembeli sehingga perjanjian batal panjer hilang.

C. Jenis – Jenis Jual Beli Dalam Hukum Perdata

Berdasarkan Undang-Undang Hukum Perdata, ada beberapa macam perjanjian jual beli, diantaranya adalah jual beli dengan percobaan, contoh dengan sistem panjar, jual beli dengan hak memberi kembali, jual beli dengan cicilan, dan sewa beli.

1. Jual beli dengan percobaan

Jual beli dengan percobaan disebutkan dalam pasal 1463 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “jual beli yang dilakukan dengan percobaan, atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat yang tangguh”.

2. Jual beli dengan sistem panjar

Jual beli panjar adalah jual beli yang dimana pembeli memberikan sejumlah uang kepada penjual sebagai tanda kesungguhan pembeli dalam transaksi tersebut. Jumlah uang yang dimaksud disini hanyalah sebagian dari keseluruhan jumlah yang akan dibayarkan atau dikenal dengan istilah uang muka pada umumnya.

3. Jual beli dengan hak memberi Kembali

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu). Artinya, bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, pasal 5.

4. Jual beli dengan cicilan

Pengertian jual beli cicilan atau angsuran adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian.

5. Sewa beli

Sewa beli adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur perjanjian jual- beli dan perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap berada pada sipenjual sewa, meskipun barang sudah berada di tangan pembeli sewa.

D. Syarat Sah Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan,

penipuan, atau kekhilafan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Istilah kecakapan yang dimaksud dalam hal ini berarti wewenang para pihak untuk membuat perjanjian. KUHPdata menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

3. Suatu hal tertentu.

Yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPdata menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal, berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri.

E. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan ini dilakukan didepan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituliskan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditanda tangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli dibawah tangan, dapat dilakukan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut hukum adat.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya haraga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli yang dilakukan dibawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dalam pasal 3 Peranturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 yang menyebutkan bahwa “Permohonan untuk penegasan tersebut dalam pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2, diajukan kepada kepala kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan dengan disertai:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan kepala desa, yang dikuatkan oleh asisten wedan, yang:
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumah atau tanah pertanian.
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.

- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dan mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 sub b.³⁵

Adapun jual beli yang dilakukan dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian denganmaterai secukupnya dan telah diketahui oleh kepala desa atau kepala adat dan lurah.

Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur dalam hukum adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara dibawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut masih bisa didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut.

F. Pengertian Tanah

Pada saat ini tanah merupakan aset penting bagi kegi kehidupan dan pengembangan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk. Maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi sangat tinggi pula. Hal ini mengingat akan kebutuhan masyarakat terhadap tanah juga semakin tinggi.

³⁵ Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut diartikan.

Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah atau tanah untuk membangun tempat tinggal.

Di lihat dari sisi Hukum Adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wingjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu:

a. Karena Sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih tetap dalam keadaannya, bahkan malah lebih menguntungkan, contoh: sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom misalnya, tanah tersebut tidak akan lenyap. Setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah dimaksud akan muncul kembali akan berwujud tanah seperti keadan semula. Kalu dilanda banjir atau tertutup material letusan gunung berapi malahan setelah airnya surut atau beberapa waktu setelah letusan gunung berlalu muncul kembali keadaan tanah yang lebih subur dari keadan semula.

b. Karena Faktanya

Yaitu kenyataanya tanah itu adalah :

- 1) Merupakan tempat tinggal persekutuan (masyarakat)
- 2) Memberikan penghidupan kepada persekutuan (masyarakat)
- 3) Memberikan tempat dimana para warga persekutuan (masyarakat) yang

meninggal dunia atau dikuburkan Merupakan pula tempat tinggal bagi danyang-danyang pelindung persekutuan (masyarakat) dan roh-roh para leluhur persekutuan (masyarakat)³⁶.

c. Sedangkan menurut kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- 2) Keadaan bumi yang diberi batas
- 3) Keadaan bumi disuatu tempat
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal)³⁷.

G. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Tujuan pokok yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh setiap orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain sebagainya.

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sedangkan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu (paling lama enam puluh tahun), guna

³⁶ Setiyadi Tolib, *Intisari Hukum Adat Indonesia*, Cetakan 4, Alfabeta, Bandung, 2015, Hal.288.

³⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, cetakan 3, 1994, Halaman 12

perusahaan pertanian (perkebunan), perikanan atau peternakan (Pasal 28), dan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35)

Kalau diperhatikan, maka hak milik atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu, sedangkan hak guna usaha hanya untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan pertanian (perkebunan), perikanan atau peternakan. Demikian pula dengan hak guna bangunan hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah milik orang lain atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Menurut Boedi Harsono bahwa walaupun semua hak atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki, tetapi sifat-sifat khusus haknya, tujuan penggunaan tanahnya dan batas waktu penggunaannya merupakan pembeda antara hak yang satu dengan hak yang lain. Hak milik misalnya, sebagai hak yang terkuat dan terpenuh diantara hak-hak atas tanah yang lain, boleh digunakan untuk segala keperluan yang terbuka bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tanpa batas waktu tertentu. Lain halnya dengan hak guna bangunan, hanya terbuka penggunaan tanahnya untuk keperluan membangun dan memiliki bangunan, dengan jangka waktu yang terbatas³⁸.

Dari semua jenis hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, maka hak milik merupakan hak yang penggunaannya tidak ditentukan, tetapi tidak boleh

³⁸ Boedi Harsono, (Edisi Revisi), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1994, hlm. 225.

bertentangan dengan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Terhadap hak-hak atas tanah tersebut di atas, Undang-Undang mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkannya.

Meskipun hak milik memberikan kebebasan penggunaan yang paling luas, ia tidaklah mutlak. Kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Undang-Undang tata ruang, peraturan zonasi, dan ketentuan lain yang memastikan pemanfaatan tanah tidak merugikan kepentingan umum. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak, setiap jenis hak atas tanah—terutama hak milik diwajibkan untuk didaftarkan.

Kewajiban pendaftaran ini bukan sekadar formalitas, melainkan sebuah instrumen krusial untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran memastikan bahwa status hukum sebidang tanah, siapa pemiliknya, serta luas dan batas-batasnya, tercatat secara resmi dan sah oleh negara. Dengan adanya data yang terverifikasi, sengketa tanah dapat diminimalisir dan hak-hak pemegang tanah dapat dilindungi secara maksimal. Selain itu, pendaftaran juga menjadi syarat utama untuk berbagai transaksi hukum di kemudian hari, seperti jual beli, hibah, atau menjadi agunan. Dengan demikian, pendaftaran hak atas tanah adalah langkah fundamental untuk mewujudkan sistem pertanahan yang adil, transparan, dan terjamin keamanannya bagi seluruh masyarakat.

Pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut

ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja pemerintah dan dilaksanakan dalam suatu wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah yang dilakukan atas permintaan atau permohonan pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pemerintah berkewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan kewajiban tersebut, terciptalah suatu sistem pendaftaran tanah yang fundamental dalam menjamin kepastian hukum. Pemerintah, melalui instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), bertugas menyelenggarakan proses pendaftaran ini secara sistematis dan komprehensif. Mereka tidak hanya mencatat status kepemilikan, tetapi juga memetakan letak, batas, dan luas tanah. Di sisi lain, masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memiliki kewajiban untuk aktif mendaftarkan haknya. Langkah ini krusial karena sertipikat yang diterbitkan sebagai hasil pendaftaran menjadi bukti kepemilikan yang sah dan kuat di mata hukum.

Dengan berjalannya sistem ini, tujuan utama dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dapat tercapai, yaitu menciptakan tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah yang teratur akan mengurangi potensi sengketa dan konflik agraria, mempermudah transaksi jual beli, serta menjadi dasar bagi perencanaan pembangunan yang lebih efektif. sertifikat tanah tidak hanya berfungsi sebagai "akta lahir" bagi sebidang tanah, tetapi juga sebagai instrumen penting yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan ekonomi, seperti jaminan dalam perbankan. Dengan demikian, kolaborasi antara pemerintah dan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah merupakan prasyarat mutlak untuk mewujudkan kepastian hukum dan kesejahteraan ekonomi bagi seluruh rakyat.

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya namun demikian Undang-Undang tidak memberikan pengertian yang tegas mengenai sertifikat hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (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.

H. Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

sertipikat tanah bukanlah sekadar selembar kertas, melainkan dokumen yang memiliki kedudukan hukum sangat kuat dan vital. Di mata hukum, sertipikat tanah berfungsi sebagai akta autentik, yang berarti ia dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebagai akta autentik, sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

Kekuatan pembuktian yang sempurna ini memiliki makna ganda. Pertama, data yang tercantum di dalamnya, seperti nama pemilik, luas tanah, dan batas-batasnya, dianggap benar secara hukum. Kedua, kekuatan pembuktian ini bersifat mengikat bagi hakim. Dalam sebuah sengketa, hakim harus menjadikan data dalam sertipikat sebagai dasar pertimbangan utamanya. Ini menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah, karena ia tidak perlu lagi bersusah payah membuktikan kepemilikannya di pengadilan. Sebaliknya, beban pembuktian beralih kepada pihak yang ingin menyanggah atau menggugat isi sertipikat tersebut. Pihak penggugat harus memberikan bukti yang kuat dan tak terbantahkan bahwa sertipikat tersebut cacat secara hukum, misalnya karena adanya pemalsuan, kesalahan prosedur dalam penerbitannya, atau tumpang tindih kepemilikan.

Dengan demikian, sertipikat tanah tidak hanya sekadar bukti, tetapi juga instrumen perlindungan hukum. Ia melindungi pemilik dari klaim yang tidak berdasar dan meminimalisir risiko sengketa. Kepastian hukum ini juga mempermudah berbagai transaksi terkait tanah, seperti jual beli, jaminan utang di bank, atau pewarisan, karena semua pihak dapat percaya pada keabsahan

sertipikat yang ada. Tanpa sertipikat, proses tersebut akan menjadi sangat rumit dan penuh ketidakpastian, yang dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan investasi. Oleh karena itu, memiliki sertipikat tanah yang terdaftar dengan baik adalah langkah krusial untuk menjamin hak-hak atas properti dan menghindari masalah hukum di masa depan.

Mendapatkan hak milik atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara yang sah secara hukum, dan setiap cara memiliki prosedur spesifik yang harus diikuti untuk menjamin keabsahan kepemilikan. Berikut adalah beberapa cara utama yang paling umum:

1. Jual Beli

Ini adalah cara yang paling sering digunakan. Hak atas tanah dialihkan dari penjual kepada pembeli dengan adanya pembayaran sejumlah uang. Proses ini wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang akan membuat Akta Jual Beli (AJB). Setelah itu, AJB akan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengubah data kepemilikan di sertipikat, sehingga nama pembeli tercantum sebagai pemilik baru.

2. Pewarisan

Hak milik atas tanah dapat beralih secara otomatis kepada ahli waris sah setelah pemiliknya meninggal dunia. Meskipun peralihan ini terjadi secara hukum, ahli waris tetap harus mengurus legalitasnya. Mereka perlu mengajukan permohonan ke BPN dengan melampirkan surat keterangan waris dan dokumen pendukung lainnya. Proses ini penting untuk memastikan hak-hak waris terdaftar dengan benar dan menghindari sengketa di kemudian hari.

3. Hibah

Hibah adalah pemberian hak atas tanah secara sukarela dan tanpa imbalan. Proses ini juga harus dilakukan melalui akta hibah di hadapan PPAT. Hibah sering terjadi dalam konteks keluarga atau sosial, di mana seseorang ingin memberikan propertinya kepada orang lain.

4. Pemberian Hak dari Negara

Masyarakat juga dapat memperoleh hak milik atas tanah yang sebelumnya dikuasai oleh negara. Proses ini dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada BPN. Jika permohonan disetujui dan semua persyaratan dipenuhi, BPN akan menerbitkan sertipikat hak milik atas nama pemohon.

5. Tukar-Menukar

Ini adalah cara di mana dua pihak saling menukarkan hak milik atas tanah mereka. Sama seperti jual beli, proses ini juga harus dilakukan di hadapan PPAT dengan pembuatan akta tukar-menukar dan pendaftaran di BPN.

Setiap cara di atas memiliki prosedur yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik baru. Dengan mengikuti prosedur yang benar, kepemilikan atas tanah akan tercatat secara resmi dan sah, meminimalisir risiko sengketa dan memberikan ketenangan bagi pemiliknya.

I. Jenis-Jenis Tanah

Sistem hukum pertanahan di Indonesia dirancang untuk mengatur beragam bentuk hubungan antara manusia dengan tanah, yang tidak hanya dipandang sebagai aset fisik melainkan juga sebagai subjek hukum yang memiliki berbagai jenis hak. Setiap jenis hak ini memberikan kewenangan dan batasan yang berbeda,

bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan memastikan pemanfaatan tanah yang teratur dan sesuai dengan fungsinya. Berikut adalah uraian lebih mendalam mengenai beberapa jenis hak atas tanah yang paling umum:

1. Tanah Hak Milik

Hak Milik adalah jenis hak yang paling kuat dan tertinggi kedudukannya dalam hierarki hukum pertanahan di Indonesia. Hak ini memberikan pemiliknya kewenangan yang paling luas, termasuk hak untuk menggunakan tanah tersebut secara penuh, tanpa batas waktu yang ditentukan. Pemilik dapat membangun apa saja di atasnya, menggunakannya untuk lahan pertanian, atau bahkan menyewakannya kepada pihak lain. Salah satu keunggulan utama Hak Milik adalah sifatnya yang dapat diwariskan secara turun-temurun, menjadikan aset ini sebagai warisan berharga bagi keluarga. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia sebagai individu. Jika sebuah badan hukum ingin memiliki Hak Milik, harus melalui proses tertentu yang diatur oleh Undang-Undang. Kepastian hukum yang tinggi ini menjadikan Hak Milik sebagai pilihan utama bagi individu yang ingin memiliki properti untuk jangka panjang.

2. Tanah Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah tersebut bisa milik negara, tanah hak pengelolaan, atau bahkan tanah Hak Milik milik perorangan. Hak ini sangat lazim di perkotaan dan kawasan bisnis, di mana banyak individu atau perusahaan membangun perkantoran, apartemen, atau pusat perbelanjaan. HGB memiliki batas waktu yang spesifik, yaitu maksimal 30 tahun dan dapat diperpan-

jang hingga 20 tahun. Setelah masa HGB berakhir, pemegang hak harus mengajukan permohonan perpanjangan atau mengembalikan tanah tersebut kepada pemiliknya. Fleksibilitas ini menjadikan HGB pilihan yang cocok bagi investasi jangka menengah atau bagi pihak yang tidak diizinkan memiliki Hak Milik, seperti badan hukum atau warga negara asing.

3. Tanah Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan oleh negara kepada perusahaan atau individu untuk mengelola dan memanfaatkan tanah dalam skala besar, biasanya untuk tujuan pertanian, perkebunan, atau peternakan. Hak ini memiliki jangka waktu yang lebih panjang dari HGB, yaitu maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang hingga 25 tahun. Tujuan utama pemberian HGU adalah untuk mendorong investasi besar di sektor agraria dan memastikan pemanfaatan lahan secara produktif. Pemegang HGU memiliki kewajiban untuk mengelola tanah sesuai dengan peruntukannya dan tidak boleh menelantarkannya. Hak ini sering diberikan kepada perusahaan perkebunan besar untuk menanam komoditas seperti kelapa sawit, karet, atau teh, yang membutuhkan lahan luas dan modal besar.

4. Tanah Hak Pakai

Hak Pakai memberikan hak kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah milik negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah milik pihak lain untuk keperluan tertentu, dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Hak ini bisa dimiliki oleh perorangan, badan hukum, atau bahkan instansi pemerintah. Penggunaannya lebih terbatas dibandingkan HGB, seringkali diperuntukkan bagi kantor pemerintahan, kedutaan besar negara asing, atau yayasan

sosial. Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan yang telah ditetapkan. Hal ini menjadikannya pilihan yang fleksibel untuk penggunaan non-komersial atau untuk tujuan publik.

J. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Tujuan utamanya adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Proses ini mencakup kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan data-data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Data fisik mencakup informasi mengenai letak, batas, dan luas tanah, sementara data yuridis meliputi status hukum, nama pemegang hak, dan pihak lain yang berkepentingan.

Melalui pendaftaran tanah, negara menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai bukti autentik dan kuat. sertifikat ini memberikan jaminan bahwa data yang tercantum di dalamnya adalah sah dan diakui secara hukum, sehingga dapat mencegah sengketa kepemilikan. Dengan adanya sistem pendaftaran tanah yang terorganisir, semua pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah dan akurat mengetahui status hukum suatu bidang tanah, yang pada akhirnya memperlancar transaksi jual beli, hibah, atau penggunaan tanah sebagai jaminan. Pendaftaran tanah menjadi fondasi penting bagi terciptanya ketertiban dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Proses pendaftaran ini mencakup tiga kegiatan utama yang saling berkesinambungan:

1. Pengukuran dan Pemetaan

Ini adalah tahap awal di mana petugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan survei lapangan untuk menentukan batas-batas fisik, letak, dan luas dari suatu bidang tanah secara akurat. Data-data ini kemudian dituangkan dalam bentuk gambar atau peta yang disebut Surat Ukur. Pengukuran yang tepat sangat penting untuk mencegah tumpang tindih kepemilikan dan sengketa di masa mendatang.

2. Pembukuan Data Yuridis

Setelah data fisik terkumpul, tahap selanjutnya adalah mengumpulkan data yuridis. Data ini mencakup informasi mengenai status hukum tanah, siapa pemegang haknya yang sah, dan perbuatan hukum apa saja yang pernah terjadi terhadap tanah tersebut (misalnya jual beli, hibah, atau pewarisan). Semua informasi ini dicatat dalam buku tanah yang menjadi arsip resmi negara.

3. Penerbitan sertipikat

Setelah semua data fisik dan yuridis terverifikasi, BPN akan menerbitkan sertipikat hak atas tanah. sertipikat ini bukanlah sekadar dokumen biasa, melainkan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya, selama tidak ada bukti yang menunjukkan sebaliknya, data yang tercantum di dalam sertipikat dianggap sah dan benar di mata hukum. Inilah yang memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemiliknya.

Dengan adanya sistem pendaftaran tanah yang terorganisir ini, negara dapat menciptakan basis data pertanahan yang akurat. Hal ini tidak hanya mempermudah masyarakat untuk mengetahui status hukum suatu bidang tanah, tetapi juga

memfasilitasi berbagai kegiatan ekonomi, seperti transaksi jual beli yang aman, penggunaan tanah sebagai jaminan kredit di bank, atau pengelolaan warisan. Pendaftaran tanah adalah fondasi utama bagi terciptanya ketertiban dan stabilitas di sektor pertanahan, yang pada akhirnya berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Pendaftaran tanah bukan hanya sekadar proses administratif, melainkan sebuah kebutuhan fundamental untuk menciptakan tatanan sosial dan ekonomi yang stabil. Manfaat utamanya adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, yang berarti setiap orang dapat dengan yakin mengetahui status kepemilikan dan hak atas suatu bidang tanah. Kepastian ini sangat penting untuk mencegah sengketa yang sering kali rumit dan memakan biaya besar. Dengan adanya sertifikat yang sah, hak-hak pemilik menjadi terlindungi dari klaim yang tidak berdasar.

Di samping itu, pendaftaran tanah juga memiliki tujuan ekonomi yang signifikan. Tanah yang telah ber sertifikat memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dan mudah diperjualbelikan atau dijadikan jaminan. sertifikat yang terdaftar secara resmi di BPN memberikan kepercayaan kepada pihak ketiga, seperti bank atau calon pembeli. Hal ini secara langsung mempercepat roda perekonomian dan membuka akses bagi masyarakat untuk memperoleh modal usaha dengan menggunakan tanah sebagai agunan. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya melindungi hak individu, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan ekonomi nasional secara keseluruhan.

Dengan adanya sertifikat yang diterbitkan melalui proses pendaftaran, seorang pemilik tanah dapat merasa yakin dan aman bahwa haknya diakui dan

dilindungi oleh negara. sertipikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga meminimalkan risiko terjadinya sengketa tanah yang sering kali rumit dan merugikan. Ia memberikan kejelasan mengenai siapa pemilik yang sah, di mana letak batas-batas tanahnya, dan bagaimana status hukumnya, sehingga mencegah klaim dari pihak-pihak yang tidak berdasar.