

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teoritis

2.1.1 Teori Kepemilikan

Secara konsepsional teori kepemilikan tanah dibagi atas dua macam yaitu kepemilikan *de facto* dan kepemilikan *de jure*. Menurut teori kepemilikan *de facto* setiap orang warga negara Indonesia yang berkediaman di seluruh wilayah Indonesia merupakan pemilik secara nyata atas tanah yang di diaminya atau di garapnya. Menurut teori kepemilikan *de jure* seseorang dikatakan sebagai pemilik tanah setelah bidang tanah itu didaftarkan sesuai dengan peraturan hukum Negara Republik Indonesia, maka otomatis secara hukum hak kepemilikannya mendapatkan pengakuan hukum dari Negara Republik Indonesia sehingga disebut kepemilikan ‘hak hukum’ (*de jure*) (Kurniati, 2012). Kepemilikan secara *de jure* itu, tidak berarti bahwa sebelum didaftarnya hak kepemilikan ‘*de facto*’, adalah kepemilikan ‘bukan hukum’ alias ‘tidak sah’ melainkan kepemilikan ‘hukum’ (*de jure*) itu, hanya berarti seorang pemilik memiliki surat bukti tertulis berupa sertifikat sesuai dengan sistim administrasi hukum pendafaran tanah dalam Hukum Pertanahan Negara Republik Indonesia (Kurniati, 2012).

2.1.2 Teori Penemuan Hukum

Penemuan hukum adalah cara pada suatu metode agar mendapatkan hukum yang peraturannya telah ada akan tetapi dalam penerapannya kurang konkret dalam suatu pembahasan kasus. *Rechtsvinding* yang sering disebut dengan penciptaan hukum merupakan proses dalam membentuk suatu aturan hukum yang dilakukan oleh hakim ataupun aparat yang berwenang lainnya agar dapat diterapkan pada peraturan hukum secara konkret (Khalid, 2014). Peristiwa konkret, konflik atau kasus dihadapkan kepada Hakim yang harus diselesaikan atau dipecahkannya, kemudian dicarikan hukumnya. Jadi, hakim dalam menemukan hukum untuk suatu peristiwa konkret harus melihat pada kejadian-kejadian baru yang ketika itu aturannya tidak jelas atau memang tidak ada, diperlukan adanya pembentukan hukum (Khalid, 2014). Hakim harus terus berupaya menggali ataupun menganalogikan perkara yang (mungkin) sejenis, sejauh apa tolak ukur yang dijadikan sebagai pengambilan putusan dan hakim juga harus memperhatikan faktor sosiologis dan budaya sosial yang hidup dan berkembang di masyarakat. Sebuah kasus yang ditangani seorang hakim itu akan diputuskan berdasarkan interpretasi atau analogi, sepenuhnya merupakan kewenangan hakim yang menangani perkara tersebut. Masyarakat lah yang akan menguji putusan tersebut adil atau tidak. Sebab pada hakekatnya penerapan, apakah ini interpretasi atau analogi, harus tetap memperhatikan tegaknya nilai keadilan dan kepastian hukum (Khalid, 2014).

2.1.3 Definisi Analisis Yuridis

Definisi analisis menurut kamus besar Bahasa Indonesia (disingkat KBBI) adalah proses penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk menemukan penyebab terjadinya suatu kasus. atau bisa juga berarti suatu proses untuk menemukan solusi terhadap suatu masalah sehingga bisa diselesaikan.

Sedangkan yuridis dapat dijelaskan berdasarkan hukum atau secara hukum. Dalam kamus hukum, yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti sesuatu yang dilihat dari perspektif hukum atau dari segi hukum. Yuridis yang berasal dari Bahasa Romawi kuno yaitu *yuridicus*, dapat diartikan sebagai suatu yang dilihat dari sudut pandang keahlian hukum yaitu harus sesuai dengan keilmuan hukum yang khusus (Nasution, 2008)

Dari pengertian-pengertian di atas, peneliti menyimpulkan definisi analisis yuridis sebagai suatu proses penyelesaian sebuah permasalahan menurut sudut pandang hukum yang dikaji melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.1.4 Definisi Jual Beli

Dalam kehidupan sehari-hari jual beli sering diartikan sebagai tindakan hukum dimana seseorang membayarkan sejumlah uang untuk memperoleh barang yang diinginkannya secara sukarela. Berdasarkan definisi di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Jual beli dapat diartikan pula adalah suatu persetujuan kehendak, antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga.

Jual beli tanah adalah suatu hak atas tanah yang berpindah dari satu pihak ke pihak lain yang bersifat terang dan tunai (Sutedi, 2017). Terang disini dapat kita artikan perjanjian jual beli tanah tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang diamanatkan oleh undang-undang untuk hal itu. Tunai disini dapat kita artikan perjanjian jual beli tanah tersebut harus dilakukan secara langsung saat itu juga atau secara kontan.

Perjanjian jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli pada saat itu juga dan pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli (Ismaya, 2011). Menurut pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, (Auliana, 2018) yaitu:

A. Barang/benda yang diperjual belikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

Yang dapat menjadi objek jual beli adalah sebuah benda bergerak dan benda yang tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan adalah:

1. Benda atau barang orang lain.
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang.
3. Bertentangan dengan ketertiban.
4. Kesusilaan yang baik.

B. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang.

Pembayaran harga dalam bentuk uanglah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli (Auliana, 2018). Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut;

1. Jual beli tunai seketika

2. Jual beli dengan cicilan/kredit
3. Jual beli dengan pemesanan/indent

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

1. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang di perjual belikan.
Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.
2. Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim di hukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. “Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal Undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam perjanjian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu

berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dengan begitu seterusnya (Auliana, 2018).

Syarat jual beli tanah ada dua yaitu syarat materil dan syarat formil.

1. Syarat materil

Syarat ini penting karena sangat menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut (Sutedi, 2017).

- a. Orang yang ingin membeli tanah merupakan orang yang berhak membeli tanah tersebut, maksudnya orang yang membeli tanah sebagai penerima hak harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam aturan perundang-undangan untuk menjadi pemilik tanah yang akan di belinya.
- b. Pihak yang menjual tanah tersebut merupakan orang yang berhak menjual tanah tersebut maksudnya pihak penjual disini merupakan pemilik sah dari tanah yang akan dijualnya dan dapat membuktikannya.
- c. Tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sah untuk diperjualbelikan dan tidak dalam keadaan sengketa.

2. Syarat formil

Dalam perjanjian jual beli harus terpenuhinya syarat formil seperti harus adanya akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) (Sutedi, 2017).

2.1.2 Definisi Tanah

Pada saat ini tanah merupakan aset penting bagi 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. Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

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. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam (N. Susanti, 2008).

Di lihat dari sisi Hukum Adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Hukum Adat, (N. Susanti, 2008) yaitu :

A. Karena sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan contoh : sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap

berujud tanah seperti semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

B. Karena Fakta

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :

1. Merupakan tempat tinggal persekutuan tanah persekutuan
2. Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
3. Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur

Tanah secara umum (Kurniati, 2016) dibagi menjadi tiga pengertian yaitu:

1. Tanah digunakan sebagai tempat untuk menanam tanaman;
2. Tanah sebagai benda tidak bergerak yang dapat dilihat secara tiga dimensi dari permukaan bumi yang terbentuk melalui interaksi antara bahan induk, iklim, organisme, topografi dalam waktu tertentu;
3. Tanah merupakan tempat manusia melakukan segala aktivitasnya.

Pengertian tanah secara yuridis yaitu permukaan bumi (Sahnan, 2016).

Menurut KBBI, (Kurniati, 2016) tanah adalah :

1. Bagian paling atas permukaan bumi;
2. Keadaan bumi mempunyai perbedaan dilihat dimasing-masing tempat;
3. Dasar bumi yang mempunyai batas;
4. Bahan-bahan dari bumi seperti pasir, cadas, napal, dan sebagainya.

Pengertian hukum tanah menurut Effendi Perangin adalah “semua jenis peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur

tentang hak-hak atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkret”. Urip santoso memberikan pengertian “hukum tanah adalah segala macam ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang seluruhnya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret yang beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem”(Santoso, 2013).

Pengertian tanah menurut Maria R. Ruswiastuti adalah ”sebuah wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan” (Arba, 2016).

Tanah dalam arti wilayah negara adalah suatu wilayah yang terhampar pada suatu negara yang menjadi sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan ekonomi di sebuah negara (Kurniati, 2016)

2.1.3 Definisi Akta Dibawah Tangan

Dalam teori hukum dikenal dua jenis akta, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang atau dihadapan pejabat yang berwenang. Akta autentik memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak darinya.

Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat sendiri oleh kedua pihak yang membuat akta tersebut, tanpa adanya suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan kedua pihak tersebut (Jewel, 2013).

Akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat yang berwenang melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut (Soeroso, 2010). Akta yang tidak dibuatkan dihadapan pejabat yang berwenang tersebut di atas dikenal dengan akta di bawah tangan. Dimana dengan dibuatnya akta tersebut maka pada saat itu juga telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemegang hak yang baru (Soeroso, 2010).

Kekuatan pembuktian antara akta autentik dengan akta di bawah tangan memiliki perbedaan. Kekuatan pembuktian formal pada akta autentik memiliki kepastian hukum, karena akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Adapun untuk akta di bawah tangan, dalam hal pembuktian sangat terkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan tersebut diakui, akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. kekuatan yang dimiliki tanda tangan bukan kekuatan pembuktian lahir yang kuat karena terdapat kemungkinan disangkal.

2.1.4 Definisi Pendaftaran Tanah

Istilah pendaftaran tanah berasal dari bahasa latin yang dikenal dengan nama “*Catastic*” *Catastic* ini kemudian berkembang di perancis dengan istilah “*Cadastre*” yang berarti suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan, pengukuran yang cermat (Novita, 2014).

Di Negeri Belanda istilah tersebut disebut “*Cadater*” yang kemudian karena penerapan hukum Belanda sebagai akibat penjajahan, maka istilah cadaster dipakai pula di Indonesia baik dalam hal kadaster pajak maupun kadaster hukum (*recht cadaster*). Dalam kenyataan hidup sehari-hari istilah *recht cadaster* kemudian lebih dikenal dengan nama pendaftaran tanah yang secara kelembagaan, kegiatannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Madya (Novita, 2014). Selanjutnya menurut A.P Perlindungan mengatakan bahwa:

“ Pendaftaran tanah berasal dari kata “*cadastre*” suatu istilah teknis dari suatu “ *record* ” (rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah). Dalam arti yang tegas “ *cadastre* “ adalah “ *record* ” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai “ *continues record* ” (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah) (Novita, 2014).

Sedangkan menurut K. Wantjik Saleh mengemukakan sebagai berikut :

“Pendaftaran tanah atau kadaster adalah meliputi dua unsur yaitu pendaftaran hak dan pendaftaran pajak. Pendaftaran hak adalah suatu daftar yang memberikan gambaran dan uraian mengenai subjek hak, letak tanah serta hak dan kewajiban bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Sedangkan pendaftaran pajak adalah untuk memberikan keterangan mengenai luas tanah yang dimiliki seseorang guna untuk kepentingan pemungutan pajak” (Novita, 2014).

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Sahnan, 2016).

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (maintinance). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah negara dan tanah bekas hak milik adat (Alimudin, 2014).

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

secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua objek semua pendaftaran yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Sutedi, 2017).

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Di dalam pendaftaran tanah secara sporadis inisiatif datangnya dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah (massal) dengan biaya dari pemilik tanah (Sutedi, 2017).

Penerbitan sertifikat tanah adalah hal terpenting bagi para pemilik tanah untuk dapat diterbitkan secara cepat dan biaya yang murah sesuai dengan amanat peraturan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional. Hal ini sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah, antara lain sederhana, dan terjangkau. Sederhana artinya prosedur penerbitan harus mudah dan dalam waktu yang tidak terlalu lama, sedangkan terjangkau artinya biaya pendaftaran tanah harus memperhatikan kemampuan masyarakat ekonomi lemah, khususnya golongan tidak mampu.

2.1.5 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

1. Asas specialiteit

Perwujudan pendataan tanah yang didasarkan pada suatu aturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah: pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Maksud dari asas ini dengan adanya pendaftaran tanah si pemilik memperoleh kepastian hukum hak atas tanah tersebut, karena mengetahui data fisik ha katas tanah tersebut seperti luas, letak tanah dan batas-batas tanah yang ditunjuk secara tegas (Sahnan, 2016).

2. Asas *openbaarheid*

Asas ini juga disebut juga dengan asas keterbukaan yaitu memberikan data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti siapa yang menjadi subjek hak, apa nama dari hak atas tanah yang diberikan, serta apa yang terjadi setelah dilakukan peralihan dan pembebanannya (Sahnan, 2016).

2.1.6 Objek Pendaftaran Tanah

1. Tanah yang dimiliki dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
2. Tanah dengan status Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara (Sahnan, 2016).

2.1.7 Tujuan Pendaftaran Tanah

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para 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.
2. Menyediakan informasi kepada semua pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Sahnan, 2016).

2.1.8 Manfaat Pendaftaran Tanah

Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik dapat menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Menurut R.M Sudikno Mertokusumo, pendaftaran tanah mempunyai dua arti yaitu (Sahnan, 2016), disamping bermanfaat bagi negara, pendaftaran tanah juga memberi manfaat kepada para penyanggah hak atas tanah. Bagi pemegang hak atas tanah (Sahnan, 2016), manfaatnya yaitu:

1. Dapat memberikan rasa aman bagi pemilik tanah;
2. Apabila pemilik tanah ingin menjual atau melakukan peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan;
3. Harga tanah yang bersertifikat relatif lebih tinggi bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang belum bersertifikat;
4. Dapat dijadikan sebagai jaminan di bank;

5. Penetapan iuaran yang dilakukan pemerintah terhadap tanah yang bersertifikat tidak akan keliru.

Bagi pemerintah, manfaatnya yaitu:

1. Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah bagi para pemilik tanah, maka akan tercipta tertib administrasi dalam bidang pertanahan dan dapat memperlancar setiap kegiatan pemerintah yang menyangkut tanah dalam melaksanakan pembangunan;
2. Bagi para pemegang hak atas tanah dapat mengurangi adanya keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya.

2.1.9 Sertifikat tanah

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib daftar (Lubis, 2010).

Sertifikat tanah adalah surat tanda hak atas tanah yang merupakan suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama yang namanya ditulis didalamnya skaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Dalam bahasa

Inggris sertifikat tanah disebut dengan *title deed*, pemilikan atas tanah biasa disebut *land ownership* (Hermit, 2009).

2.10 Macam-Macam Jenis Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang bersangkutan untuk mempergunakannya, semuanya dengan memperhatikan akan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial. Prinsip yang terdapat dalam ketentuan ini adalah prinsip dwi tunggal, artinya dalam hak seseorang itu terkandung juga hak dari masyarakat. Dengan demikian setiap orang harus dan tidak dapat mengelak jika suatu saat hak dari masyarakat tersebut lebih kuat sehingga hak itu harus mengalah kepada kepentingan umum, baik karena pencabutan maupun karena tersebut ditelantarkan (Alimudin, 2014).

Disamping itu, untuk mengukur luasnya hak tersebut maka dapat sebutkan bahwa dikalangan para teorisi hak-hak tanah dikenal ada dua ukuran, yaitu *right of disposal* dan *right to use*. *Right of disposal* adalah hak untuk mengasingkan, termasuk di dalamnya, memindahkan haknya kepada orang lain, mengikatkan hak itu untuk jaminan hutang, melepaskan hak itu kembali menjadi tanah yang di kuasai negara sedangkan *right to use* adalah hak untuk mempergunakannya menurut kehendak dan kepentingannya sendiri. Kedua hak tersebut pada umumnya terdapat pada setiap hak atas tanah, baik dengan keluasannya maupun yang terbatas (Alimudin, 2014).

Dari prinsip-prinsip tersebut, maka lahirlah hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada pribadi-pribadi

hukum yang akan menjadi pemiliknya. Secara umum ketentuan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut;

- A. Hak Milik, merupakan hak terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun. Hak milik bersifat terkuat dan terpenuh, namun hak tersebut tidak menjadikannya tidak terbatas karena adanya fungsi sosial dari tanah (Alimudin, 2014).
- B. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- C. Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- D. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

- E. Hak sewa
- F. Hak membuka tanah
- G. Hak memungut hasil hutan
- H. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas dan akan di tetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti Hak gadai, Hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa usaha pertanian.

Sebagai hak yang terkuat dan terpenuh, hak milik dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat di ganggu gugat. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu mudah di hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak tersebut wajib di daftar (Alimudin, 2014).

Hak yang mempunyai sifat turun temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak di tentukan jangka waktunya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memilikinya, melainkan kepemilikannya akan dilanjuti oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) selalu tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti melainkan tetap sama (Alimudin, 2014).

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah yang hanya berlaku bagi warga negara Indonesia ini dapat diketahui di dalam penjelasan umum UUPA, bahwa pemilikan tanah dipakai asas kebangsaan, yang ditegaskan bahwa sesuai

dengan asas kebangsaan tersebut maka hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditentukan pemerintah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik oleh warga negara asing dilarang dan hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas (Alimudin, 2014).

2.2 Kerangka Yuridis

2.2.1 Tinjauan Umum Tentang Hierarki Peraturan Perundang-Undangan

Kerangka yuridis yang digunakan dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada Pancasila dan UUD 1945, serta mengacu pada perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, dengan tetap berpedoman pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang peraturan perundang-undangan.

Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan dimaksud berdasarkan pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang ini, terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI tahun 1945);
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (Ketetapan MPR);
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (UU/PERPU);
4. Peraturan Pemerintah (PP);
5. Peraturan Presiden (PERPRES);
6. Peraturan Daerah Provinsi (PERDA Provinsi);
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota (PERDA Kabupaten/Kota).

Pada Pasal 8 ayat (1) di dalam UU ini juga menegaskan bahwa jenis peraturan perundang-undangan selain yang telah dijabarkan di atas, juga

mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), Dewan Perwakilan Daerah (DPD), Mahkamah Agung (MA), Mahkamah Konstitusi (MK), Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Komisi Yudisial (KY), Bank Indonesia (BI), Menteri, Badan, Lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

2.2.2 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Dalam UUD RI 1945 Khususnya dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Republik Indonesia, 1945).

2.2.3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pengertian tanah dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, dan dapat diberikan kepemilikan tanah tersebut kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (Supriadi, 2010). Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atas dasar hak menguasai dari Negara 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 (Indonesia, 1960).

Menurut Pasal 19 ayat 1 sampai dengan ayat 4 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah sebagai berikut yaitu :

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

Menurut Pasal 26 ayat (1) menyebutkan bahwa jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut penelitian yang dilakukan dipenelitian ini Pasal 26 ayat (1) terhadap jual beli di bawah tangan tidaklah cocok, dikarenakan pemindahan hak terhadap masyarakat yang melakukan jual beli di bawah tangan tidak mengikuti aturan yang telah diatur oleh pemerintah. Namun jual beli tanah di bawah tangan sangat banyak terjadi di masyarakat sehingga tidak memiliki alat bukti yang mempunyai kepastian hukum yang diakui oleh negara.

2.2.4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Pengertian Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

2.2.5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (1) “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” (Indonesia, 1997).

Menurut Pasal 1 ayat (20) Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 3 tujuan pendaftaran tanah adalah

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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.