

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Analisis Yuridis Sosiologis

1. Pengertian Analisis

Analisis adalah suatu proses penyelidikan atau pemeriksaan terhadap suatu kejadian, objek, atau masalah dengan tujuan untuk memahami kondisi yang sebenarnya. Proses ini dilakukan dengan memecah objek menjadi bagian-bagian yang lebih kecil agar lebih mudah untuk dipahami. Secara etimologis, istilah "analisis" berasal dari bahasa Yunani *analisis*, yang berarti "memecah" atau "menguraikan". Dalam penerapannya, analisis mencakup kegiatan mendeskripsikan struktur objek, menyusun ulang elemen-elemennya, serta menelaah hubungan antar bagian secara mendalam. Analisis digunakan dalam berbagai disiplin ilmu, seperti sains, ilmu sosial, kimia, matematika, dan linguistik, dengan pendekatan yang disesuaikan menurut kebutuhan masing-masing bidang. Tujuan utama dari analisis adalah untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik, menemukan akar permasalahan, serta merumuskan solusi atau kesimpulan yang sesuai terhadap objek yang sedang dikaji.

Pada analisis juga menunjukkan kepada asal muasal data atau informasi yang diperuntukkan guna melaksanakan proses analisis. Sumber data bisa dibedakan menjadi dua jenis utama :

- a) Data Primer merupakan suatu Sumber data yang didapatkan langsung dari objek penelitian atau responden lewat wawancara, observasi, serta survei. Kemudian data dikumpulkan oleh peneliti yang berasal dari sumber pertama.

- b) Sekunder Data merupakan suatu sumber data yang tidak diperoleh langsung dari objek penelitian, tetapi melalui pihak lain, contohnya seperti dokumen, laporan, buku, atau artikel ilmiah yang sudah ada.

Selanjutnya merupakan referensi atau bisa disebut dengan sumber referensi yang juga sangat penting untuk analisis yaitu, segala bentuk referensi yang digunakan guna mendukung argumen, memperluas wawasan, serta memperkuat hasil analisis, seperti buku, jurnal, artikel, serta sumber yang kredibel.

Kemudian dapat disimpulkan di mana analisis yang merupakan suatu bentuk dari proses penguraian serta pengkajian dari suatu bidang objek secara sistematis, sedangkan sumber dari analisis merupakan segala sesuatu yang dapat memberikan data atau pun informasi yang digunakan untuk mendukung pada saat proses analisis tersebut.¹³

2. Pengertian Yuridis

Yuridis merupakan segala hal yang berkaitan dengan hukum, atau bisa juga diartikan sebagai ketentuan hukum yang diakui dan disahkan oleh pemerintah. Aturan yang bersifat yuridis merupakan aturan yang dianggap sah menurut hukum dan diterima keberlakuannya, baik berupa undang-undang, kebiasaan hukum, norma, maupun etika yang dijadikan acuan dalam penilaian hukum. Dengan kata lain, istilah yuridis menekankan pada sisi legalitas dan pengakuan hukum terhadap suatu aturan atau tindakan, di mana aturan tersebut bersifat tetap, mengikat, dan berlaku bagi seluruh masyarakat dalam suatu wilayah hukum. Jika aturan tersebut dilanggar, maka pelanggar dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.¹⁴

¹³ AULIA, NURUL. *ANALISIS PELAKSANAAN METODE WAFU DALAM MENGHAFAZ AL-QUR'AN KELAS IV DI SDIT UMMI KOTA BENGKULU*. Diss. UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2023.

¹⁴ Putra, Yazid Kharisma. *ANALISIS YURIDIS PEMIDANAAN TERHADAP PELAKU JUDI TOGEL (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 249/PID. B/2018/PN TRG)*. Diss. Universitas Nasional, 2022.

Dalam kamus hukum, terdapat istilah *yuridis* yang berasal dari kata *Yuridisch*, yang berarti sesuai dengan hukum atau ditinjau dari sudut pandang hukum. Oleh karena itu, tinjauan yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan menelaah atau memeriksa suatu pendapat atau peristiwa berdasarkan aspek hukumnya secara mendalam. Analisis yuridis sendiri merupakan proses untuk mengurai dan mengevaluasi suatu permasalahan dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip hukum. Proses ini melibatkan penelaahan terhadap norma hukum, peraturan perundang-undangan, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan isu yang sedang dikaji.¹⁵

Yuridis atau dari bahasa Latin "juris" yang secara umum berarti "menurut hukum" atau "berhubungan dengan hukum". Ini merupakan segala sesuatu yang terikat serta berkaitan dengan hukum, baik itu dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, atau praktik hukum lainnya. Pada contohnya dalam Analisis yuridis terhadap sebuah undang-undang untuk Menggali makna, tujuan, serta implikasi hukum dari undang-undang tersebut, kemudian mempertimbangkan interpretasi hukum yang kemungkinan dan Tinjauan yuridis pada sebuah kontrak yang melaksanakan analisis pada ketentuan kontrak, klausul-klausul hukum, serta implikasi hukum dari kontrak tersebut.

Bisa disimpulkan bahwa dalam sebuah penelitian atau kajian di bidang hukum, analisis yuridis merupakan sebuah proses untuk mempelajari, menelaah, serta mengevaluasi suatu permasalahan berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup peninjauan terhadap undang-undang, peraturan, maupun norma hukum lain yang dianggap relevan dengan isu yang dibahas.¹⁶

¹⁵ ZALUKHU, FORLIUS. "ANALISIS YURIDIS PENDEKATAN HOLISTIK DALAM ANTROPOLOGI HUKUM MENURUT PARA AHLI." (2022).

¹⁶ Widihartati, Setiasih. "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN PERKARA PIDANA ANAK BERDASARKAN UU NO 11 TAHUN 2012 TENTANG SISTEM PERADILAN PIDANA ANAK." (2020).

3. Pengertian Sosiologis

Pengertian sosiologis merupakan suatu pendekatan atau bisa debut sudut pandang yang difungsikan untuk memahami dalam suatu fenomena atau persoalan dengan melihat lewat interaksi sosial, struktur dalam masyarakat, pola perilaku dalam suatu kelompok, kemudian hubungan antar individu pada masyarakat. Pendekatan ini menekankan akan penting untuk memahami bagaimana fenomena sosial pada konteks kehidupan sosial serta dinamika dalam masyarakat secara menyeluruh. Secara garis besar, sosiologi merupakan suatu ilmu yang mempelajari terkait kehidupan sosial, interaksi antar individu, serta dalam struktur masyarakat lalu bagaimana hal-hal tersebut dapat memengaruhi bagaimana perilaku manusia. Beberapa pendapat para ahli juga memperkuat pengertian ini, seperti yang dijelaskan oleh Paul B. Horton, yang mengatakan bahwasanya sosiologi merupakan suatu ilmu yang fokus pada pemahaman serta kehidupan kelompok lalu hasil dari kehidupan tersebut. Sementara di lain sisi terdapat Soerjono Soekanto yang menjelaskan bahwa sosiologi sebagai ilmu yang memberatkan pada perhatian terhadap aspek-aspek umum dalam masyarakat serta berusaha menemukan pola-pola kehidupan sosial yang bersifat menyeluruh.

Sosiologi juga bisa diartikan merupakan ilmu yang mempelajari masyarakat, termasuk struktur sosial, proses sosial, serta perubahan sosial. Sosiologi berusaha memahami serta mengerti bagaimana individu berinteraksi dan membentuk suatu kelompok, bagaimana masyarakat terorganisir, serta bagaimana proses masyarakat berubah dari waktu ke waktu. Sosiologi menitikberatkan terhadap masyarakat sebagai objek utama pada penelitian. Masyarakat di sini dipandang sebagai suatu kelompok manusia dimana hidup bersama, mempunyai interaksi sosial, serta

menciptakan sistem sosial. Sosiologi mempelajari bagaimana proses masyarakat terstruktur, yaitu bagaimana pada kelompok-kelompok, lembaga, dan peran sosial diatur serta bagaimana saling berhubungan. Berikut ialah beberapa contoh dari ciri ciri sosiologis yang pertama Empiris yaitu Sosiologi yang memakai pengamatan serta data empiris sebagai dasar penelitiannya. Yang kedua ada Teoritis merupakan Sosiologi yang mengembangkan pada teori-teori untuk menjelaskan terhadap fenomena sosial. Yang ketiga terdapat Kumulatif merupakan suatu pengetahuan sosiologi yang terus berkembang serta dibangun didasarkan pada penelitian-penelitian sebelumnya. Yang keempat yaitu Non-etis merupakan Sosiologi yang tidak memberikan pada nilai moral, tetapi berfokus terhadap analisis faktual serta obyektif terkait fenomena sosial. Dapat disimpulkan sosiologis merupakan suatu cara untuk memahami bagaimana suatu fenomena sosial dengan menelaah bagaimana pola interaksi, struktur sosial, serta hubungan antar anggota masyarakat secara ilmiah dan sistematis.

B. Tinjauan Umum Status Hak Tanah

1. Pengertian Status Hak Tanah

Tanah merupakan salah satu elemen yang sangat vital dalam menunjang kehidupan masyarakat. Hal ini terutama berlaku di Indonesia, di mana sebagian besar penduduknya masih sangat bergantung pada tanah sebagai sumber mata pencaharian utama, baik di sektor pertanian, perkebunan, maupun pemanfaatan ruang untuk tempat tinggal dan kegiatan ekonomi lainnya. Peran tanah menjadi semakin penting dalam konteks pembangunan nasional, yang bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana diamanatkan oleh Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam kerangka tersebut, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset fisik semata,

melainkan juga sebagai modal dasar yang sangat dibutuhkan untuk mendukung pelaksanaan berbagai program pembangunan. Tanah menjadi wadah bagi infrastruktur, perumahan, kawasan industri, dan aktivitas ekonomi lainnya yang mendorong kemajuan negara. Di samping itu, tanah juga berfungsi sebagai faktor produksi yang krusial dalam menciptakan berbagai komoditas yang dapat diperjualbelikan, sehingga berkontribusi secara langsung terhadap peningkatan Pendapatan Nasional dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.¹⁷

Status hak atas tanah merujuk kepada informasi mengenai bentuk hak penguasaan atas suatu bidang tanah. Status ini menjelaskan siapa yang berwenang untuk memiliki, mengelola, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut, termasuk batasan-batasan hukum yang mungkin menyertainya. Di Indonesia, pengaturan mengenai status hak atas tanah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), beserta peraturan pelaksanaannya. Hak atas tanah sendiri merupakan hak hukum yang timbul dari hubungan antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan, termasuk ruang di atas maupun di bawah permukaan tanah, yang memberikan kewenangan untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, serta merawat tanah dan ruang-ruang terkait tersebut.¹⁸

Ketentuan mengenai hak atas tanah di Indonesia diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini resmi diundangkan melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, dan mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. Dalam

¹⁷ <http://eprints.ums.ac.id/71447/3/BAB%20I.pdf>. diakses pada tanggal 21 Juli 2020 Pukul 16.45 WIB

¹⁸ Permen No. 18 tahun 2021

Pasal 4 ayat (1) UUPA, ditegaskan bahwa tanah sebagai bagian dari permukaan bumi berada di bawah penguasaan negara, dan berdasarkan penguasaan ini negara memberikan berbagai macam hak atas tanah kepada warga negara maupun badan hukum. Hak tersebut dapat dimiliki secara perseorangan, oleh sekelompok orang secara bersama-sama, maupun oleh badan hukum. Dalam konteks ini, istilah tanah tidak hanya merujuk pada fisik permukaan bumi, melainkan juga mencakup aspek yuridis berupa hak atas tanah yang dapat dimiliki dan digunakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁹

Hubungan di dalam pemegang hak dengan tanah yang dihaki merupakan suatu hubungan yang cukup erat, yaitu untuk memungkinkan pemegang hak atas tanah menggunakan serta memakainya untuk memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Sehubungan dengan itu, maka ada beberapa yang berpendapat bahwasanya ruang lingkup bumi menurut UUPA merupakan suatu permukaan bumi serta tubuh bumi di bawahnya lalu yang berada di bawah air. Permukaan bumi yang berasal dari bumi disebut tanah. Tanah yang dimaksud di sini bukan yang mengatur terkait tanah dalam segala aspeknya namun hanya mengatur dalam salah satu aspeknya, yaitu tanah pada pengertian yuridis yang di sebut sebagai hak penguasaan atas tanah.²⁰

Selanjutnya beberapa status hak atas tanah berdasarkan UUPA di Indonesia:

- 1) Hak milik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20, menyebutkan bahwa hak milik merupakan hak secara turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang perorangan atau badan hukum

¹⁹ Putra, Haraif Yudha. "Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Solok)." *UNES Journal of Swara Justisia* 5.2 (2021): 124-132.

²⁰ Urip Susanto, *Hukum Agraria dan hak-hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 73

yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

- 2) Hak Guna Usaha (HGU), berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.
- 3) Hak Guna Bangunan (HGB), berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah merupakan hak atas tanah yang diberikan untuk membangun bangunan di atasnya.
- 4) Hak Pakai, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, menyebutkan bahwasanya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, dalam jangka waktu tertentu, untuk keperluan tertentu.
- 5) Hak Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan bagian dari bangunan bertingkat.²¹

²¹ Parlindungan A.P., Berakhirnya Hak-hak atas Tanah menurut sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) (Bandung: CV Mandar Maju, 2001), hlm. 7.

2. Sumber Hak Atas Tanah

Dalam pelaksanaannya, hak atas tanah memiliki sumber yang menjadi dasar pemberian kewenangan kepada pemegang hak tersebut untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah yang menjadi objek haknya. Istilah “menggunakan” dalam konteks ini merujuk pada hak pemegang untuk memanfaatkan tanah tersebut demi keperluan mendirikan bangunan atau konstruksi yang bersifat non-pertanian, seperti perumahan, gedung perkantoran, atau fasilitas komersial lainnya. Sementara itu, istilah “mengambil manfaat” mengacu pada hak untuk memanfaatkan tanah tanpa harus mendirikan bangunan di atasnya, melainkan untuk kegiatan lain yang berkaitan dengan penggunaan lahan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, maupun perkebunan. Dengan demikian, hak atas tanah tidak hanya mencakup penggunaan fisik berupa pembangunan, tetapi juga meliputi pemanfaatan tanah secara ekonomi dan produktif sesuai dengan jenis kegiatan yang diizinkan menurut peraturan yang berlaku.²²

Macam hak atas tanah yang disebutkan pada Pasal 16 ayat 1 UUPA dan Pasal 53 ayat 1 UUPA di kelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu :

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap merupakan suatu Hak atas tanah yang memiliki sifat tetap serta merupakan suatu hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau selama UUPA belum diganti dengan undang undang yang baru. Contoh dari hak atas tanah ini yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

²² Urip Santoso, Op.cit. hal 24.

- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang merupakan suatu hak atas tanah baru yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Contoh daripada hak atas tanah ini belum ada.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak atas tanah yang bersifat sementara merupakan suatu hak atas tanah yang berlaku untuk sementara waktu, dalam waktu yang relatif cukup singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung akan sifat-sifat pemerasan serta bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh hak atas tanah ini merupakan Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, serta Hak Sewa Tanah Pertanian.²³

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 resmi diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang menandai berdirinya sistem Hukum Tanah Nasional di Indonesia. Salah satu tujuan utama dari pengundangan undang-undang ini adalah untuk menetapkan dasar-dasar hukum yang kuat dan jelas guna menciptakan kesatuan dan keseragaman dalam pengaturan pertanahan di seluruh wilayah Indonesia. Dengan diberlakukannya Undang-Undang ini, diharapkan tidak lagi terdapat perbedaan antara Hukum Tanah Barat yang sebelumnya berlaku untuk sebagian wilayah, dan Hukum Tanah Adat yang berlaku di daerah-daerah tertentu. Undang-undang ini menjadi langkah penting untuk menyatukan berbagai sistem hukum pertanahan yang selama ini berjalan secara terpisah, sehingga tercipta satu aturan hukum yang berlaku secara nasional dan menyeluruh. Hal ini juga menunjukkan upaya pemerintah untuk membangun landasan hukum yang adil dan

²³ Ibid, hal 25

merata dalam pengelolaan dan penguasaan tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia, di Indonesia terdapat 2 jenis hak atas tanah, antara lain :²⁴

- 1) Hak atas tanah yang berada di bawah pengaruh Hukum Barat mencakup beberapa jenis hak, antara lain Hak Eigendom, Hak Opstal, Hak Erfpacht, dan Hak Vruchtgebruik. Keempat jenis hak tersebut diatur secara rinci dalam Buku II dari Burgerlijk Wetboek (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda. Sistem hak atas tanah ini berlaku khusus bagi individu atau kelompok yang tergolong dalam Golongan Eropa, yaitu orang-orang yang berada di bawah yurisdiksi Hukum Barat selama masa kolonial. Pengaturan hak atas tanah ini pada masa Pemerintahan Hindia Belanda dilakukan dengan tujuan memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak tersebut, sehingga mereka memiliki perlindungan yang jelas dan terjamin secara hukum terhadap kepemilikan dan penggunaan tanah. Untuk memperkuat dan menjadi bukti resmi atas kepemilikan hak atas tanah ini, pemerintah mengeluarkan dokumen sertifikat yang menunjukkan status hukum atas tanah tersebut. Sertifikat ini berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan menjamin hak pemilik tanah secara formal dalam sistem hukum yang berlaku. Dengan adanya pencatatan resmi dan sertifikasi, diharapkan dapat mengurangi sengketa pertanahan dan memperjelas hak-hak para pemegang tanah yang tunduk pada Hukum Barat.
- 2) Hak atas tanah yang diatur berdasarkan Hukum Adat mencakup berbagai jenis hak yang berbeda dengan yang diatur dalam Hukum Barat. Beberapa contoh hak atas tanah yang termasuk dalam Hukum Adat antara lain hak agrarische eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe desa, pasini,

²⁴ Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal 112-113.

grantsultan, landerderijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, serta hak usaha bekas tanah partikelir yang setara dengan hak milik. Selain itu, terdapat pula hak-hak seperti hak gogolan, pekulen, sanggan, serta hak atas tanah yang memiliki kesamaan dengan Hak Pakai, seperti ganggan bantuik, anggadu, bengkok, lungguh, dan pituwas. Jenis-jenis hak ini diberlakukan bagi masyarakat yang berada di bawah naungan Hukum Adat, khususnya kelompok yang dikenal sebagai golongan bumi putra. Berbeda dengan hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat, hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat tidak didaftarkan secara resmi oleh Pemerintah Hindia Belanda. Apabila ada pendaftaran yang dilakukan, tujuan utamanya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut, melainkan lebih kepada penetapan kewajiban pajak yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah. Oleh karena itu, dokumen atau tanda bukti yang diterbitkan oleh pemerintah bukanlah bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum, melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan perbedaan mendasar antara pengakuan hukum terhadap hak atas tanah dalam sistem hukum adat dengan sistem hukum barat, terutama terkait dengan perlindungan formal dan kepastian hukum yang diberikan kepada pemilik tanah.²⁵

Sumber hak tanah merupakan suatu asal usul atau dasar dari pada suatu hak atas tanah yang diperoleh. Sumber hak ini merupakan sebuah aspek yang sangat penting untuk menentukan keabsahan serta adanya kekuatan hukum dari hak atas tanah tersebut. Berikut ini merupakan beberapa sumber hak tanah yang umum dikenal:

²⁵ Lombogia, Calvin Brian. "Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria." *Lex Et Societatis* 5.5 (2017).

1) Hak adat, khususnya terkait dengan tanah adat, memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat hukum adat. Tanah bukan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan lokasi untuk bercocok tanam, tetapi juga memiliki makna spiritual dan kultural yang mendalam. Di dalam kepercayaan masyarakat adat, tanah merupakan tempat pemakaman bagi anggota komunitas serta menjadi tempat bersemayamnya makhluk gaib dan roh-roh leluhur yang dihormati. Selain itu, tanah memiliki sifat yang tetap dan tidak berubah, meskipun terjadi perubahan atau peristiwa apapun di sekitarnya, tanah tersebut akan tetap eksis dan tidak hilang. Dari sudut pandang hukum harta kekayaan, tanah termasuk dalam kategori harta benda tetap yang dapat diwariskan kepada ahli waris dari pemiliknya secara sah. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa masyarakat hukum adat memiliki hubungan yang erat dan bersifat religio-magis dengan tanah yang mereka kuasai, sehingga tanah adat memiliki pengaturan hukum tersendiri dalam hukum adat yang berlaku di komunitas tersebut. Hubungan yang mendalam dan bersifat religius ini menyebabkan komunitas adat memiliki hak kolektif atas tanah adat tersebut. Mereka berhak untuk menguasai tanah, memanfaatkan sumber daya yang ada di dalamnya, termasuk memungut hasil dari tumbuhan dan pohon-pohon yang tumbuh di atas tanah tersebut, serta melakukan kegiatan berburu binatang yang hidup di sekitar wilayah tanah tersebut. Tanah adat atau yang sering disebut tanah ulayat atau tanah hak pertuanan merupakan wilayah tanah yang secara sah berada dalam kekuasaan

masyarakat adat yang bersangkutan. Di setiap komunitas adat, biasanya terdapat tanah-tanah yang menjadi bagian dari penguasaan komunitas tersebut dan diatur berdasarkan hukum adat yang berlaku dalam komunitas masing-masing. Mengenai konsep masyarakat hukum adat, Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa di Indonesia terdapat berbagai jenis persekutuan masyarakat. Ada persekutuan yang anggotanya memiliki hubungan kekerabatan yang erat dan berasal dari keturunan satu nenek moyang yang sama. Selain itu, ada pula persekutuan yang anggotanya tidak didasarkan pada hubungan kekerabatan, melainkan berdasarkan wilayah atau daerah tempat tinggal mereka. Ada juga persekutuan yang didasarkan pada kombinasi antara hubungan kekerabatan dan wilayah tempat tinggal. Ketiga jenis persekutuan ini memiliki anggota yang terorganisir dengan struktur yang relatif tetap, yang memiliki pemerintahan sendiri seperti kepala adat beserta pembantunya, serta memiliki harta kekayaan material dan immaterial yang menjadi milik bersama. Dalam konteks masyarakat adat, persekutuan semacam ini dikenal sebagai persekutuan hukum. Lebih lanjut, persekutuan tersebut memiliki keterikatan kuat dengan wilayah tanah desa mereka. Wilayah tersebut mengikat berbagai kelompok yang tinggal di daerah tersebut, termasuk mereka yang tidak memiliki hubungan kekerabatan langsung, sehingga membentuk suatu kesatuan hukum adat yang bersifat genealogis dan terorganisir. Hal ini menegaskan bahwa tanah adat tidak hanya berfungsi sebagai objek fisik, tetapi juga sebagai pusat kehidupan sosial dan hukum yang mengikat

seluruh anggota komunitas dalam satu kesatuan yang harmonis dan saling terkait.²⁶

- 2) Penyediaan tanah oleh negara, merupakan hak yang diberikan kepada individu atau badan hukum melalui mekanisme resmi yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses pemberian hak ini biasanya melalui serangkaian prosedur permohonan dan evaluasi yang ketat agar memastikan bahwa pemberian hak tersebut sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan serta sesuai dengan kepentingan umum masyarakat luas. Dalam konteks pengadaan tanah, sumber tanah yang disediakan dapat berasal dari penetapan pemerintah maupun dari tanah milik pihak lain yang telah diatur penggunaannya. Tanah yang berasal dari penetapan pemerintah mencakup berbagai jenis tanah negara yang mempunyai asal-usul beragam. Contohnya termasuk tanah bekas hak yang sebelumnya dimiliki oleh individu atau badan hukum, tanah terlantar yang tidak lagi dikuasai secara aktif, tanah hasil pelepasan kawasan hutan yang telah dialihkan fungsinya, serta tanah yang terbentuk akibat proses alam seperti tanah timbul dan hasil reklamasi yang berasal dari upaya penambahan lahan baru. Selain itu, tanah bekas tambang yang telah selesai digunakan juga termasuk dalam kategori ini, begitu pula tanah pada pulau-pulau kecil yang berada di wilayah yurisdiksi negara. Tidak kalah penting adalah tanah yang terdampak oleh kebijakan perubahan tata ruang sehingga penggunaannya harus diatur ulang, serta tanah yang tidak sedang

²⁶ Soerjono Soekanto, 1985, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, hlm. 67.

dalam penguasaan atau pemilikan siapa pun. Setelah tanah-tanah tersebut ditetapkan oleh pemerintah sebagai milik negara, fungsi tanah ini kemudian dialihkan sebagai hak pengelolaan yang dikelola secara khusus. Salah satu penggunaan utama dari tanah hasil penetapan ini adalah sebagai sumber tanah untuk Bank Tanah, sebuah lembaga yang berperan dalam mengelola dan mendistribusikan tanah bagi kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Dengan demikian, penyediaan tanah oleh negara tidak hanya berfungsi sebagai pemberian hak atas tanah, tetapi juga sebagai bagian dari upaya pengelolaan sumber daya tanah secara strategis agar dapat dimanfaatkan secara optimal dan berkelanjutan sesuai dengan ketentuan hukum dan kebijakan nasional yang berlaku. Hasil penetapan pemerintah dimaksud meliputi tanah negara yang bersumber dari tanah bekas hak, tanah terlantar, tanah pelepasan,²⁷

- 3) Peralihan Hak, Hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk hak yang paling sering dialihkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik didefinisikan sebagai hak yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling lengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Namun, definisi ini juga harus memperhatikan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA. Dalam praktiknya,

²⁷ Celline Gabriella Tampi, "Pembentukan Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Dalam Rangka Menjamin Kesejahteraan Masyarakat," *Jurnal Lex Crimen* 1, no. 1 (2021): 174–200, <https://doi.org/https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/38410>.

salah satu cara yang paling umum dan banyak dipilih masyarakat untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah adalah melalui mekanisme jual beli. Selain jual beli, hak milik atas tanah juga dapat berpindah melalui berbagai cara lain yang melibatkan penyerahan hak dari pemilik lama kepada pihak baru. Cara-cara tersebut termasuk pewarisan, hibah, atau wakaf, yang semuanya merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan perpindahan kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain. Proses peralihan hak ini harus dilakukan dengan mengikuti prosedur yang diatur secara ketat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu persyaratan penting adalah pembuatan akta peralihan hak yang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar proses tersebut sah secara hukum. Lebih lanjut, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1457, dijelaskan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli. Dalam perjanjian ini, penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah yang dimaksud kepada pembeli, sedangkan pembeli berkomitmen untuk membayar harga yang telah disepakati kepada penjual. Namun, perlu diketahui bahwa ketentuan yang terdapat dalam Buku II KUHP tersebut telah dicabut dan tidak berlaku lagi setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan diberlakukannya UUPA, peralihan hak atas tanah diatur lebih spesifik, dan peralihan hak milik dapat dilakukan melalui jual beli dengan prosedur yang jelas dan teratur. Peralihan hak atas tanah

sendiri merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang hak sebelumnya untuk memindahkan hak miliknya kepada pihak lain. Dengan demikian, hak tersebut tidak lagi menjadi milik pemegang hak semula dan berpindah kepada pihak baru sebagai pemegang hak yang sah. Proses ini harus dilakukan secara resmi agar kepemilikan tanah dapat diakui secara hukum dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah menjadi bagian penting dalam pengelolaan aset tanah yang menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.²⁸

- 4) Penetapan hak atas tanah oleh pengadilan terjadi berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Penetapan ini umumnya muncul dalam konteks sengketa tanah atau pembagian warisan. Sebelum perkara dibawa ke Pengadilan Negeri, biasanya dilakukan upaya penyelesaian melalui jalur mediasi atau musyawarah antara pihak-pihak yang bersengketa. Namun, apabila mediasi gagal mencapai kesepakatan, maka sengketa peralihan hak atas tanah harus diselesaikan melalui proses pengadilan. Jika upaya penyelesaian melalui musyawarah antar para pihak tidak berhasil, dan jika keputusan sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak diterima oleh salah satu pihak, maka penyelesaian masalah ini harus dilanjutkan di pengadilan. Setelah melalui pemeriksaan yang teliti, apabila terbukti bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang

²⁸ Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya, Alumni, Bandung, 1980, hal.9-10

diterbitkan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah sesuai dengan hukum dan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang mengeluarkan keputusan yang menolak keberatan pihak ketiga atas keputusan tersebut. Penolakan ini berarti keputusan tata usaha yang telah dikeluarkan tetap berlaku dan sah, walaupun ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan. Sambil menunggu keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), pejabat tata usaha negara yang terkait tidak diperkenankan melakukan perubahan atau mutasi atas tanah yang bersangkutan, sehingga status tanah tetap dijaga seperti semula (*status quo*). Hal ini penting untuk menghindari kerugian atau komplikasi bagi para pihak yang bersengketa maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Oleh sebab itu, pejabat tata usaha negara di bidang pertanahan wajib menjalankan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik, dengan tujuan melindungi semua pihak yang terlibat sampai ada keputusan pengadilan yang definitif. Setelah keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dikeluarkan, Kepala Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten atau Kota bersama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tingkat Provinsi mengajukan permohonan untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang sebelumnya telah diputuskan. Permohonan tersebut harus disertai dengan laporan lengkap yang memuat data terkait subjek dan beban yang ada atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang menyertainya. Dengan demikian, proses

penyelesaian sengketa dan penetapan hak atas tanah melalui pengadilan dijalankan secara teratur, transparan, dan sesuai dengan hukum yang berlaku demi keadilan bagi semua pihak.²⁹

- 5) Konversi atau penegasan hak adalah suatu proses perubahan status hak atas tanah yang sebelumnya dimiliki berdasarkan ketentuan lama menjadi hak atas tanah yang baru sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Contoh nyata dari proses ini adalah perubahan hak atas tanah adat menjadi hak milik atau hak guna bangunan yang diakui secara resmi menurut hukum yang berlaku saat ini. Penegasan hak ini bertujuan untuk memperjelas dan menegaskan kembali status hak atas tanah yang sudah ada sebelum berlakunya UUPA sehingga tidak terjadi kekaburan atau kerancuan mengenai kepemilikan atau hak pengelolaan tanah tersebut. Selain itu, terdapat pula peningkatan status hak atas tanah yang dilakukan melalui penetapan pemerintah. Dalam hal ini, sebidang tanah yang sebelumnya dimiliki dengan status tertentu dapat diubah menjadi tanah negara dan sekaligus diberikan kembali kepada pemegang haknya dalam bentuk hak atas tanah baru yang sejenis. Sebagai contoh, seseorang yang memegang hak atas tanah tertentu dapat mengajukan permohonan agar status haknya dinaikkan menjadi hak milik dengan dasar hukum yang lebih kuat. Perlu diketahui bahwa hak guna bangunan memiliki kekuatan hukum yang lebih rendah dibandingkan dengan hak milik. Hak guna bangunan ini juga

²⁹ Simbolon, Desi Handayani, and Isnaini Isnaini. "Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2 (2017): 36-43.

memiliki keterbatasan waktu, sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA, yang mengharuskan pemegangnya untuk melakukan perpanjangan ketika masa berlakunya hampir habis. Namun, proses perpanjangan ini dianggap kurang efisien karena biasanya memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Berbeda dengan hak milik yang bersifat turun-temurun, memiliki kekuatan hukum yang paling kuat dan paling lengkap, sehingga pemegang hak milik tidak perlu lagi khawatir tentang perpanjangan masa berlakunya hak atas tanah mereka. Kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat juga memengaruhi keinginan para pemegang hak guna bangunan untuk mengubah status hak atas tanahnya menjadi hak milik. Hal ini terutama berlaku bagi mereka yang menggunakan tanah tersebut untuk tempat tinggal, karena status hak milik memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat dan jangka waktu yang tidak terbatas. Dengan meningkatnya kesadaran dan kebutuhan tersebut, masyarakat yang tanahnya masih berstatus hak guna bangunan lebih memilih untuk segera mengajukan permohonan konversi hak menjadi hak milik daripada hanya memperpanjang hak guna bangunan yang masa berlakunya terbatas. Bahkan, meskipun masa berlakunya hak guna bangunan belum habis, banyak pemegang hak yang lebih memilih melakukan proses konversi hak karena dianggap lebih aman dan memberikan kepastian jangka panjang atas kepemilikan tanah tersebut.³⁰

³⁰ Rohmadi, Fajri Agung. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)." *JURNAL BEVINDING* 1.10 (2024): 50-68.

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dan menjadi prasyarat utama dalam upaya mengelola serta mengatur penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah secara tertib dan terarah. Proses ini juga berfungsi untuk mengatasi berbagai permasalahan yang sering muncul terkait dengan pertanahan. Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah, sehingga hak mereka terlindungi secara sah dan dapat dibuktikan melalui sertifikat tanah yang diterbitkan sebagai bukti resmi. Sertifikat tanah sendiri tidak hanya berfungsi sebagai alat pembuktian kepemilikan atau penguasaan atas tanah, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam menata dan mengendalikan pemanfaatan serta penggunaan tanah tersebut agar sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang berlaku. Dengan demikian, pendaftaran tanah berperan sebagai fondasi dalam pengelolaan sumber daya tanah yang efektif dan berkelanjutan. Pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia merupakan tanggung jawab pemerintah, sekaligus kewajiban para pemegang hak tanah, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kewajiban ini menunjukkan bahwa pemerintah dan pemegang hak harus bersama-sama menjaga agar proses pendaftaran tanah berjalan lancar demi terwujudnya kepastian hukum. Lebih jauh lagi, pendaftaran tanah merupakan salah satu syarat mutlak untuk mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas hak tanah. Sebagaimana ditegaskan oleh Sutedi (2011:27), tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah menciptakan kepastian hukum yang dapat melindungi hak para pemilik tanah sehingga tidak terjadi sengketa atau permasalahan hukum

di kemudian hari. Dengan demikian, pendaftaran tanah bukan hanya sekedar prosedur administratif, tetapi juga menjadi landasan penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia yang menjamin hak atas tanah secara sah dan terlindungi oleh hukum.³¹ Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan suatu kewajiban bagi pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai suatu jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum hak atas tanah, seperti yang dinyatakan oleh Sutedi (2011, 27) untuk menciptakan suatu kepastian hukum haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Adanya aturan hukum yang jelas serta konsisten;
- b. Instansi pemerintah harus menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk serta harus taat terhadapnya;
- c. Masyarakat perlu menyesuaikan perilaku mereka terhadap suatu aturan hukum tersebut;
- d. Hakim-hakim yang berdiri secara mandiri, tidak bisa berpihak serta harus menerapkan bahwa aturan hukum secara konsisten serta teliti dalam proses menyelesaikan sengketa hukum;
- e. Putusan pengadilan secara teliti dilaksanakan. Sedangkan untuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhinya 3 syarat kumulatif yaitu: (1) Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia kurang lebih 5 tahun (2) Proses penerbitan sertifikat tersebut haruslah didasarkan pada itikad

³¹ Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, hlm.59

baik (3) Tanahnya haruslah dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya.³²

Berdasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang dikategorikan sebagai hak-hak primer, yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP). Hak-hak ini memiliki kedudukan hukum yang sangat kuat dan diakui secara resmi oleh negara, terutama apabila telah didaftarkan secara resmi di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini penting agar hak-hak tersebut memperoleh kepastian hukum yang jelas serta dilengkapi dengan akta otentik sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan yang sah. Seiring dengan perkembangan ekonomi yang sangat pesat, dan meningkatnya aktivitas penggunaan tanah dalam berbagai bidang seperti jual beli, sewa menyewa, serta transaksi lainnya, kebutuhan akan kepastian hukum atas hak atas tanah menjadi semakin mendesak. Hal ini penting untuk melindungi kepentingan para pemilik tanah sekaligus menciptakan kejelasan dan ketertiban dalam penggunaan tanah sebagai salah satu faktor produksi. Oleh karena itu, dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah diberi tugas dan kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran ini meliputi beberapa kegiatan penting, yaitu pertama, pengukuran atau penggambaran tanah secara tepat melalui penguluran dan perpetaan sehingga batas-batas tanah dapat diketahui secara jelas. Kedua, pembukuan tanah yang mencatat segala informasi terkait status dan kondisi tanah tersebut. Ketiga, pendaftaran hak-hak atas tanah yang mencakup hak-hak primer seperti hak milik

³² Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)." *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4 No. 1 (2018): 88-101.

dan hak guna lainnya serta setiap peralihan hak atas tanah tersebut. Selain itu, pemerintah juga bertanggung jawab untuk menerbitkan surat-surat tanah sebagai bukti sah atas hak kepemilikan atau penguasaan tanah yang dimiliki. Surat-surat ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah yang bersangkutan. Dengan adanya sistem pendaftaran ini, diharapkan dapat terwujud kepastian hukum yang kokoh dan perlindungan bagi pemilik tanah serta menghindari sengketa pertanahan di masa depan.³³

Pendaftaran tanah diberlakukan mulai dari tanggal 24 September 1961 berdasarkan Pasal 19 UUPA. Alasan adanya perubahan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 didasarkan pada beberapa hal, seperti yang tersebut dalam konsiderans menimbang antara lain :

- a. Bahwa adanya sebuah peningkatan pada Pembangunan Nasional yang berkelanjutan serta memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b. bahwa pada pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya didasarkan oleh UUPA kemudian ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa pada PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Sehubungan dengan itu maka di dalam UUPA pada Pasal 19 dengan jelas memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin akan kepastian hukum dalam hak atas tanah. Jadi pendaftaran tanah

³³ Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, 2020

dibuat untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang selengkap lengkapnya serta mengenai bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap serta terbuka untuk menjadi sengketa. Dengan model ini diharapkan adanya kepastian hukum dalam bidang pertanahan dapat segera terwujud. Kepemilikan hak atas tanah merupakan mutlak diperlukan sehingga patut akan dukungan sepenuhnya atas program pemerintah tersebut agar hak-hak sebagai warga negara Indonesia mampu dengan mengedepankan rasa keadilan bagi Warga Negara Indonesia seutuhnya dapat terwujud.³⁴

2. Tujuan Pendaftaran tanah

Pendaftaran Tanah memiliki Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum. Hal ini ditegaskan secara jelas dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dipadukan dengan Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Inti dari ketentuan tersebut menegaskan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah tertentu. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai proses administratif, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang melindungi hak kepemilikan atau penguasaan tanah secara sah. Untuk mencapai tujuan tersebut, proses pendaftaran tanah akan menghasilkan sebuah dokumen resmi berupa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini merupakan bukti yang sah dan kuat atas hak yang dimiliki oleh pemegangnya terhadap bidang tanah yang bersangkutan.

³⁴ Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah." *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1 (2021): 31-40.

Hal ini diatur secara rinci dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA serta diperkuat kembali dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan diterbitkannya sertifikat tersebut, pemegang hak memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat serta kepastian hukum yang jelas atas hak tanah yang dimilikinya. Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah menjadi salah satu produk akhir yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah yang dijalankan oleh pemerintah.³⁵

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkala terus menerus serta teratur kegiatannya dapat berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu terkait tanah-tanah tertentu yang terdapat pada wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan serta penyajiannya bagi kepentingan rakyat, untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti kepemilikannya. Tujuan dari pendaftaran yang diatur di dalam pasal 3 PP nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan pendaftaran bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak dalam suatu bidang tanah. Adanya sistem rumah susun dari hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dan dapat dibuktikan dengan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Agar menyesuaikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum serta mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah di daftar.

³⁵ Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah." *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1 (2021): 31-40.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pendaftaran tanah secara sistematis.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan diperkuat kembali oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum ini mencakup beberapa aspek penting, seperti kejelasan mengenai batas dan luas tanah, status tanah yang bersangkutan, serta pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Selain itu, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberikan bukti resmi berupa sertifikat tanah kepada pemegang hak sebagai bentuk pengakuan hukum yang sah atas kepemilikan atau penguasaan tanah. Lebih lanjut, pendaftaran tanah memiliki fungsi penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bidang tanah. Hal ini tercermin dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang dikaitkan dengan Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa pendaftaran dilakukan untuk memastikan adanya perlindungan hukum yang kuat dan kepastian hak bagi para pemegang hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah ini pada akhirnya menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi dokumen resmi dan produk akhir dari pelaksanaan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sejarah pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sendiri dimulai dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah secara umum. Selanjutnya, sejak tanggal 8 Oktober 1977, pelaksanaan pendaftaran tanah disempurnakan dan diatur lebih rinci melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari peraturan sebelumnya. Dengan adanya

peraturan-peraturan tersebut, proses pendaftaran tanah menjadi lebih terstruktur dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi para pemegang hak tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.³⁶

3. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang berlangsung secara berkelanjutan dan melibatkan pengumpulan serta pemeliharaan data terkait pertanahan, yang mencakup informasi mengenai subjek, objek, dan hak atas tanah. Proses ini dilakukan secara terus-menerus untuk mengelola berbagai data yang berhubungan dengan bidang tanah dan menjadi sumber informasi penting yang digunakan dalam berbagai kepentingan, seperti perumusan kebijakan pemerintah, proses pengalihan hak atas tanah, penarikan pajak tanah, serta memberikan jaminan kepastian hukum atas hak tanah dan keperluan lainnya. Dalam praktik sehari-hari, pemindahan penguasaan tanah seringkali terjadi melalui cara jual beli di bawah tangan, yang berarti perpindahan hak atas tanah dilakukan tanpa melalui prosedur administrasi resmi. Kedua pihak yang terlibat sepakat mengenai batas bidang tanah serta mekanisme pemindahan, misalnya melalui jual beli, sewa, hibah, tukar-menukar, atau kerja sama, yang disusun dalam bentuk kesepakatan tertulis disertai dokumen tanah yang relevan. Namun, pemindahan hak ini tidak selalu didukung dengan pencatatan pendaftaran tanah secara resmi, paling tidak hanya dilakukan pencatatan sederhana di tingkat desa atau kelurahan terkait kepemilikan tanah.

³⁶ Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah." *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1 (2021): 31-40.

Pendaftaran akta tanah merupakan proses pencatatan dokumen akta tanah yang dilakukan oleh pejabat pendaftar tanah (PPT). Kewenangan PPT bersifat pasif, hanya mencatat tanpa memeriksa isi atau keabsahan dokumen tersebut. Proses pencatatan ini dilakukan pada saat terjadinya perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, dan hasilnya adalah penerbitan akta atas nama pemilik tanah yang baru. Akta ini berfungsi sebagai bukti tertulis atas perubahan hak atau status tanah. Pada masa penjajahan Belanda, sistem publikasi yang digunakan adalah sistem pendaftaran akta yang diatur dalam ketentuan *Overschrijvings Ordonnantie* 1934. Sistem ini mengatur pendaftaran benda tidak bergerak sesuai KUH Perdata, di mana akta pemindahan atau pembebanan hak dibuat bukan oleh notaris, melainkan oleh pejabat yang disebut *Overschrijvings ambtenaar*, yang bertugas membuat dan mendaftarkan akta tersebut. Pihak pembeli atau pemegang hipotek kemudian akan menerima Grosse Akta sebagai bukti peralihan hak atau pembebanan hak atas tanah. Akta-akta yang telah dibuat tersebut menjadi data yuridis yang sangat penting sebagai bukti hak atas tanah. Jika seseorang memerlukan data yuridis atas suatu bidang tanah, maka harus dilakukan penelitian atau *title search* terhadap akta-akta yang pernah diterbitkan untuk bidang tanah tersebut. Apabila ditemukan cacat hukum dalam suatu akta, maka perbuatan hukum yang didasarkan pada akta tersebut bisa dianggap tidak sah.

Sistem pendaftaran hak tanah yang saat ini dikenal berasal dari konsep yang diciptakan oleh Robert Richard Torrens dari Australia, sehingga dikenal sebagai Sistem Torrens. Dalam sistem ini, pemilik tanah tidak perlu melakukan *title search* atas akta-akta yang ada karena cukup memperoleh informasi resmi dari pemerintah. Walaupun hak atas tanah sudah didaftarkan, akta tanah tetap berfungsi sebagai bukti penciptaan hak baru dan sebagai sumber data untuk setiap

perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut. Karena data yuridis dari pendaftaran hak tanah digunakan sebagai alat pembuktian hak, maka pemerintah memiliki kewajiban untuk menjamin kebenaran atas hak yang diklaim oleh pemilik tanah. Para ahli menyatakan bahwa sistem pendaftaran akta (registration of deeds) lebih mirip dengan sistem pendaftaran negatif, sementara sistem pendaftaran hak (registration of titles) lebih cenderung ke sistem pendaftaran positif yang memberikan jaminan kepastian hukum lebih kuat.

Penggolongan sistem pendaftaran tanah dapat dipandang dari segi jaminan kepastian hukumnya, yaitu :

- 1) Sistem negatif merupakan sistem di mana data bidang tanah yang akan didaftar belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah sebenarnya. Pada saat pendaftaran tanah negara hanya menerima data terkait kepemilikan tanah. Selanjutnya pemilik tanah tersebut diberikan sertifikat, namun belum berkekuatan hukum tetap. Hal ini disebabkan apabila terdapat gugatan lalu dimenangkan oleh pengadilan, maka sertifikat tanah yang diklaim dapat dibatalkan.
- 2) Sistem positif pada sistem ini data tanah yang dimohon dapat dijamin akan kebenarannya oleh negara. Dapat diartikan bahwa apabila ada gugatan atas suatu hak atas tanah, maka negara yang akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.

Indonesia sendiri menganut sistem pendaftaran tanah negatif, namun bertendensi positif. Arti dari pengertian ini ialah sistem pendaftaran ta menggunakan sistem negatif yang masih ada kemungkinan terjadinya klaim

pengakuan hak atas tanah, tetapi disisi lain pemerintah berupaya untuk memperoleh fakta sebenarnya mengenai klaim hak atas tanah.³⁷

Meskipun kemungkinan timbulnya gugatan atas orang yang mengklaim tanahnya, Negara memiliki upaya untuk memberikan kepastian hukum semaksimal mungkin dengan ditempuh cara antara lain yaitu :

- 1) Pada saat waktu pelaksanaan pengukuran bidang tanah tetangga yang bersebelahan harus menyaksikan serta menyetujui batas batas bidang tanah tersebut yang dikenal dengan asas *contradictioire delimitatie*.
- 2) Pengumuman adanya permohonan hak selama 2 bulan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain apabila berkeberatan terhadap data bidang tanah tersebut.³⁸

4. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran ini dinyatakan pada Pasal 2 terkait Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pernyataan asas pendaftaran tanah tersebut cukup sangat penting untuk mengarahkan serta penyelenggaraan pendaftaran tanah sehingga dapat mewujudkan akan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah kemudian dijabarkan dalam bentuk peraturan turunan yang menjadi satu kesatuan dalam sistem pendaftaran tanah. Peraturan serta petunjuk teknis terkait tentang sistem penyelenggaraan pendaftaran tanah serta berbagai kebijakan lain tentang kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis merupakan

³⁷ Sunindhia dan Widiyanti, 1988, hlm. 143

³⁸ pasal 24 (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pengumuman data fisik dan data yuridis untuk kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah selama 14 hari kalender Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

implementasi dari asas asas pendaftaran tanah. Pengertian masing masing asas pendaftaran tanah terdapat dalam penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

- 1) Asas sederhana merupakan segala peraturan turunannya maupun prosedurnya tanah haruslah mudah dipahami oleh para pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman merupakan penyelenggaraan pendaftaran harus menjamin kepastian hukum karena dilakukan secara teliti serta cermat.
- 3) Asas terjangkau merupakan keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar serta pelayanan bagi semua pihak dengan memperhatikan adanya kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- 4) Asas mutakhir merupakan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang 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 merupakan masyarakat yang dapat memperoleh keterangan terkait tentang data yang benar setiap saat.