

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).

Dengan demikian Cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah).¹

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian, 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.

¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 18.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan, Pemerintah adalah penyelenggara Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi atas tanah yang ada diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 UUPA mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan tanah itu dengan mengadakan :

1. Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlakunya sebagai alat pembuktian yang kuat.²

Dengan demikian bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Perundang-undangan yang menjadi landasan hukum bagi pendaftaran tanah yaitu UU No. 5 Tahun 1960 (LN 1960 No. 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, atas pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut :

1. Asas Sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan

² Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Rajawali Pers, Jakarta, 1993, h. 14.

mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud agar suatu sertifikat tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang melekat pada pemegang hak atas tanah.

Sesuai ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

3. Asas Terjangkau

Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diiberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termasuk dalam ayat (1) Pasal 19 UUPA, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

4. Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Tugas dari Kantor Pertanahan selain sebagai sumber informasi/data, juga melakukan pendaftaran awal yang disebut sebagai *Recording of Title* dan dilanjutkan dengan *Continuous Recording*, artinya pendaftaran tersebut secara terus menerus berkesinambungan artinya selalu dimutakhirkan.³

5. Asas Terbuka

Masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Data tentang obyek atau pun subyek hak atas tanah di susun sedemikian rupa agar dikemudian hari dapat memudahkan siapa pun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu calon pembeli ataukah pemilik hak atas tanah ataukah Pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka

³ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, h. 78.

pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah.

Dalam Pasal 19 UUPA telah ditetapkan ketentuan dasar pendaftaran tanah, sebagai berikut :

Ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ayat (2) Pendaftaran Tanah tersebut pada Ayat (1) meliputi :

1. Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan Tanah;
2. Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak-Hak tersebut;
3. Pemberian Surat-Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan Pendaftaran Tanah adalah menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak bersangkutan.

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian mengantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.⁴

Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak tersebut, pemberian sertifikat hak atas tanah

⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 3 Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 59.

yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵ Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*) (Pasal 11, PP 24/1997). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau missal.

Pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Disamping pendaftaran tanah secara sistematik, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan missal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai oleh suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan *asas nemo plus yuris*. Asas itikad baik berbunyi “orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum”. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang

⁵ B. Daliyo, et. al, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, 2001, h. 80.

beriktiad baik. *Asas nemo plus yuris* berbunyi “orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya”. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya.⁶

Dibawah ini terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh beberapa Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:⁷

1. *Sistem Torens*

Suatu sistem yang diciptakan oleh Sir Robert Torrens, putera dari salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Adapun sistim Torrens ini lebih terkenal dengan nama “*The Real Property Act*” atau “*Torrens Act*” yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1858. Sistim Torrens ini dipakai sekarang di kepulauan Fiji, Canada, Negara bagian Iowa Amerika Serikat, Yamaika Trinidad, Brazilia, Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia. Dalam memakai sistim ini, Negara-negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari Negara lain jadi detailnya agak menyimpang dari sistim asli tetapi pada hakekatnya adalah Sistim Torrens yang disempurnakan dengan tambahan-tambahan dari perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing Negara tersebut, tetapi tata dasarnya adalah sama yakni *The Real Property Act*.

Kelebihan dari Sistim Torrens adalah :

- a. Ketidakpastian diganti dengan kepastian;
- b. Biaya-biaya peralihan berkurang dari “*pound*” menjadi “*shilling*” dan waktu dari “*bulan*” menjadi “*hari*” ;
- c. Ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat, jelas;
- d. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya;
- e. Penipuan sangat dihalangi;

⁶ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, 2014, h. 117.

⁷ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, 2018, h. 118.

- f. Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah, telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya;
- g. Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Adapun sertifikat tanah menurut Sistim Torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terjadi kecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.

2. *Sistem Positif*

Sistim Positif dilaksanakan di Jerman dan Swiss. Menurut Sistim Positif ini, suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistim ini ialah, bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut. Sistem Positif memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.

Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistim ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk daftarkan ataukah tidak. Menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi ataukah tidak. Menurut Sistim Positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari Sistim Positif ini adalah :

- a. Adanya kepastian dari buku tanah;

- b. Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah;
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Dengan demikian, Sistem Positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendati pun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut Sistem Positif ini mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam setifikat tanah tersebut adalah tidak benar. Adapun kelemahan dari Sistem Positif ini adalah :

- a. Peranan aktif Pejabat Balik Nama Tanah akan memakan waktu yang lama;
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- c. Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

3. *Sistem Negatif*

Menurut Sistem Negatif ini ialah bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan. Adapun azas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah azas *Memo Plus Yuris* yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok sistem Negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh

hak dari pemberi hak sebelumnya perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok lainnya dari sistem Negatif ini ialah bahwa Pejabat Balik Nama Tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari Sistem Negatif ini adalah adanya perlindungan kepada pemegang sejati. Sedangkan kelemahannya adalah :

- a. Peranan pasif Pejabat Balik Nama Tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah;
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Dalam sistem negatif, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Oleh karena itu daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti.⁵⁵ Dalam sistem positif, dimana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu adanya dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.⁸

Dengan diberlakukannya UUPA junto PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kepada pemerintah telah diletakkan suatu kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Untuk mengetahui sistem pendaftaran tanah yang dipakai oleh UUPA, perlu ditelaah kembali dasar hukum dari pendaftaran tanah.

⁸ *Ibid*

Dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA yang merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah, dapat kita ketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka akan diberikan sertifikat tanah sebagai tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata “KUAT” dalam pengertian Pasal 19 Ayat (2) huruf C ini berarti bahwa sertifikat tanah yang diberikan itu adalah “Tidak Mutlak”, dan membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum di dalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya yang menyatakan sertifikat itu adalah tidak benar. dengan kata lain sertifikat tanah menurut Pasal 19 Ayat (2) huruf C UUPA adalah dapat digugurkan.

Jika dihubungkan antara ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf C UUPA dengan sistem-sistem dari pendaftaran tanah yang telah tersebut diatas, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf C UUPA tersebut sebagaimana yang tersebut dalam Sistem Negatif. Dengan kata lain sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA adalah sistem negatif yang bertendensi positif.

B. Hak-Hak Atas Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).⁹

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.¹⁰ Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam

⁹Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 2008, h. 1433.

¹⁰Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2002, h. 18.

kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “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-orang lain serta badan-badan hukum”. Didalam UUPA sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum pertanahan nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 kecuali hak pengelolaan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau bendabenda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.¹¹

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang

¹¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 3.

yang ada di atasnya. Oleh karena itu, hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.¹²

Makna yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya”. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itu pun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu : UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dengan demikian jelaslah, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹³ Yang dimaksud hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu :

¹²Boedi Harsono, *Op.Cit*, h. 18.

¹³Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994, h. 17.

a. Hak Milik

Pengertian Hak Milik atas tanah terdapat dalam Pasal 20 UUPA; Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

b. Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 disebutkan “Hak Guna Usaha adalah untuk mengusahakan tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh negara dalam jangka waktu seperti tersebut dalam Pasal 28, guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan”.

Hak Guna Usaha dapat diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan 35 tahun untuk perusahaan yang memerlukan waktu lama. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang 25 tahun lagi atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu paling lama 30 tahun. Jangka waktu tersebut masih bisa diperpanjang paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan. Subyek Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan bukan berasal dari hukum adat, akan tetapi diadakan untuk memenuhi kepentingan masyarakat ekonomi yang modern, jadi istilah dan lembaga hak guna bangunan adalah suatu hak baru yang diciptakan UUPA.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang memberikannya atau perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian mengolah asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 UUPA).

C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat

Pada dasarnya istilah “*sertifikat*” berasal dari bahasa Inggris (*certificate*) yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Istilah “*Sertifikat Tanah*” di dalam bahasa Indonesia juga diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah.¹⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam Pasal 1 angka 20 menjelaskan bahwa: Sertifikat 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, hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian Sertifikat Tanah di dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa :

¹⁴ Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014, h. 86.

a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya di dalam ayat (1) dan (2), dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak-hak atas tanah, maka akibat hukumnya adalah pemegang hak atas sebidang tanah yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum. Sertifikat tanah hak milik atas sebidang tanah wajib berisikan dua bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur.

Untuk memberikan jaminan keamanan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi para pemilik atau pemegang sertifikat tanah, maka Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu kegiatan penata usahaan pendaftaran tanah yang antara lain dengan menyelenggarakan, menyimpan, dan memelihara apa yang disebut Daftar Umum. Daftar Umum tersebut terdiri dari enam macam daftar yang antara lain:

- a. Daftar nama.
- b. Daftar tanah.

- c. Daftar buku tanah.
- d. Daftar surat ukur
- e. Daftar denah satuan rumah susun.
- f. Daftar salinan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dapat disimpulkan bahwa isi dari sertifikat tanah adalah buku tanah dan surat ukur yang dijadikan dalam satu buku dan disampul (dengan disampul luar berwarna hijau, dan menggunakan kertas berukuran kwarto), kemudian menjadi sebuah dokumen yang diberikan judul yaitu “SERTIFIKAT”. Menurut Urip Santoso,¹⁵ sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah bersifat mutlak apabila memenuhi 4 unsur di bawah ini :

- a) Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
- b) Tanah diperoleh dengan iktikad baik.
- c) Tanah dikerjakan secara nyata.
- d) Dalam 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Tujuan pembuatan sertifikat tanah ini sama halnya dengan tujuan dari kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal Pasal (3), yang menjelaskan bahwa tujuan dari Sertifikat Tanah adalah :

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

¹⁵ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghilia, Jakarta, 1982, h. 30.

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk menyelenggarakannya tertib administrasi pertanahan.¹⁶

Pada proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah terdapat dua mekanisme yang biasa dilakukan oleh Kantor Pertanahan (BPN), yaitu mekanisme pelayanan *front office* dan mekanisme *back office*.

a. Mekanisme Pelayanan *Front Office*

Mekanisme dalam pembuatan sertifikat ini dapat dijelaskan melalui urutan sebagai berikut :

- 1) Permohonan pendaftaran tanah/sertifikat tersebut dilakukan oleh masyarakat baik secara individu maupun secara massal yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan.
- 2) Permohonan pendaftaran tanah disertai dengan berkas-berkas yang menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan hak atas sebidang tanah.

Berkas yang dimaksud diatas cukup salah satu atau beberapa dari surat-surat yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah seperti:

- a) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil atau kekitir.
- b) Akta yang telah dibubuh tanda tangan kesaksian oleh Kepala Adat, Lurah, atau Kepala Desa yang berisikan pernyataan mengenai pemindahan hak atas tanah dari si A kepada si B yang dibuat “dibawah tangan”.
- c) Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisikan pemindahan hak atas tanah dan A kepada B.
- d) Surat Keterangan yang menunjukkan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- e) Groose akta hak elgendorf, yang berisikan pernyataan pejabat keagrariaan yang berwenang bahwa tanah elgendorf tersebut telah dikonversi menjadi hak milik.

¹⁶ *Ibid*, h. 90

- f) Surat keputusan dari pejabat keagrariaan yang berwenang berisikan pernyataan pemberian hak milik atas tanah dari negara/pemerintah kepada seorang atau Anda.
- g) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang berisikan pernyataan bahwa anda telah memenangkan lelang atas sebidang tanah yang diselenggarakan oleh Badan Utang Piutang Negara/BUPN.
- h) Surat penunjukan kaveling tanah pengganti tanah yang telah diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Selanjutnya berkas-berkas yang telah disebutkan diatas kemudian ditambah dengan :

- 1) Fotokopi KTP
- 2) Tanda lunas PBB tahun terakhir
- 3) Tanda lunas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jika tanah dan bangunannya bernilai lebih dari Rp 30 juta dan tanah tersebut bukan warisan.

Berkas beserta dokumen-dokumen tambahan tersebut merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik dibidang pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah termasuk didalamnya adalah kegiatan penerbitan sertifikat. Selanjutnya apabila dokumen-dokumen tersebut telah digunakan untuk dasar pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat sebelumnya, maka dokumen-dokumen tersebut disimpan dan dipelihara dengan baik oleh Kantor Pertanahan.

Berkas pendaftaran yang telah dinyatakan lengkap akan diproses dibagian Entri Data Permohonan, (baik itu berkaitan dengan permohonan pendaftaran tanah maupun permohonan pekerjaan pengukuran), untuk kemudian dicetak SPS (Surat Permohonan Sertifikat), dan surat tanda terima berkas untuk diserahkan kepada pemohon sertifikat tanah.

Pemohon yang telah menerima SPS (Surat Permohonan Sertifikat) dan tanda terima berkas kemudian melakukan pembayaran kepada bendahara khusus di loket

penurunan. Pembayaran tersebut dilakukan untuk membayar biaya pengukuran sebidang tanah yang besarnya sesuai dengan tarif yang telah ditentukan berdasarkan kelas luas bidang tanah yang diajukan permohonan sertifikatnya.

b. Mekanisme *Back Office*

Mekanisme *Back Office* merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh pegawai bagian Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas untuk menyelesaikan permintaan permohonan sertifikat dalam melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan memeriksa risalah data yuridis untuk pembuatan sertifikat.

Selanjutnya di bawah ini adalah skema dari mekanisme *back office* dalam pembuatan sertifikat yang merupakan kegiatan akhir atau proses akhir untuk mendapatkan sebuah sertifikat tanah. Mekanisme *back office* dalam pembuatan sertifikat tersebut akan dijelaskan melalui urutan di bawah ini:

1. Mencari peta dasar pendaftaran tanah

Daerah yang akan dilakukan pengukuran pada bidang persilnya. Peta dasar pendaftaran tanah adalah peta yang didalamnya memuat titik-titik dasar teknik serta unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan, dan batas fisik bidang-bidang tanah.

2. Spesifikasi Teknis Peta Pendaftaran

Elemen utama yang terdapat didalam peta-peta dasar pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Sistem proyeksi (TM-3 derajat).
- b. Skala peta yang digunakan.
- c. Sistem penomoran lembar peta.
- d. Ukuran muka peta adalah (50x50) cm.
- e. Ukuran grid (5 cm).

Elemen tambahan yang ada di dalam peta-peta dasar pendaftaran tanah tersebut adalah peta garis (tidak dalam bentuk peta foro). Peta-peta dasar pendaftaran tanah menggunakan peta garis, karena:

- a) Kita akan menentukan batas-.batas bidang tanah tersebut.
- b) Mempermudah dalam memperbarui peta pendaftaran, misalnya mengenai penetapan batas tanahnya.
- c) Warnanya hitam putih atau tidak berwarna.

Peta pendaftaran tanah tersebut memiliki ukuran skala besar, adapun skala yang digunakan dalam pendaftaran ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk wilayah perkotaan 1:1000 sampai dengan skala 1:2000.
2. Untuk wilayah pedesaan 1:5000.
3. Untuk wilayah kehutanan 1:10000.

Pengukuran dan penetapan titik-titik dasar teknik oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P2T). Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah desa/kelurahan. Selanjutnya, sebelum dilaksanakan pengukuran dan pemetaan, batas-batas tanah tersebut harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kontradiksi delimitasi (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah yang dimaksud. Selanjutnya, di dalam mekanisme *back office* ini langkah akhir dalam pembuatan sertifikat adalah sebagai berikut:

- 1) Pengolahan data ukuran dan hitungan koordinat.
- 2) Pengeplotan bidang tanah pada peta dasar hingga pembuatan gambar ukur bidang-bidang tanah oleh P2T.

- 3) Pembuatan peta pendaftaran tanah yang diturunkan dari gambar ukur yang telah dibuat.
- 4) Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas serta pengesahannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- 5) Pengumuman serta pemublikasikan data fisik dan data yuridis bidang tanah dan peta bidang tanah selama 60 hari di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa, Kelurahan, surat kabar setempat, atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon.
- 6) Penerbitan Sertifikat, Buku Tanah, dan Surat Ukur yang dikutip dan peta pendaftaran tanah.

D. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah baik individu maupun kelompok, dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah merupakan suatu kebutuhan masyarakat terhadap kepastian hukum mengenai tanah yang dimilikinya, sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan secara sederhana, cepat, murah dan aman. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan melalui peralihan hak, yang diperlukan adalah perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang ada.

Konversi peralihan hak dalam pengertian, pemilikan hak atas tanah yang didaftarkan/dimohonkan sertifikatnya, bukanlah milik pemohon melainkan berasal dari pemilik hak atas tanah sebelumnya yang telah beralih hak karena hubungan hukum tertentu, yang sah dan dibenarkan menurut hukum kepada pemohon. Bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak diketahui di masyarakat antara lain, warisan, hibah, jual beli, sewa-menyewa, wakaf, dan sebagainya, yang dilandasi kesepakatan damai. Namun dalam kondisi tertentu, ada juga peralihan hak yang pihak-pihaknya tidak

menyepakati secara damai melainkan didasarkan pada satu perjanjian bersifat memaksa sebelumnya, atau karena ada persengketaan yang telah diputuskan oleh pengadilan. Merujuk pada UU Nomor 5 Tahun 1960 jo PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam kondisi normal transaksi seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuannya, agar pelaporan peralihan hak atas tanah terkait, dapat segera ditindaklanjuti ke Kantor Pertanahan, untuk kemudian didaftarkan.

Untuk pendaftaran peralihan hak harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); untuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inberik*), dan pembagian hak bersama;
- b. Notaris; untuk peleburan atau penggabungan harta perusahaan (*merger*) yang tidak didahului dengan likuidasi perusahaan yang tergabung atau melebur;
- c. Notaris, Pengadilan, Balai Harta Peninggalan, atau Kepala Desa dan Camat; untuk pemindahan hak karena waris, tergantung kepada kedudukan hukum dari para ahli waris;
- d. Developer dan disahkan oleh Pemda; untuk pemisahan hak milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Pejabat Lelang; untuk rumah yang dilelang;
- f. Pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf; untuk tanah yang diwakafkan.¹⁷

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997.

¹⁷ http://www.indonesianpropertylaw.com/index.php?p=1_16 diakses hari sabtu, tanggal 18 mei 2024, pukul 19.30 WIT.

Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. Berdasarkan penjelasan di atas, maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban si ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

E. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Kata perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection* yang berarti sebagai: (1) *protecting or being protected*; (2) *system protecting*; (3) *person or thing that protect*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan diartikan: (1) tempat berlindung; (2) perbuatan atau hal dan sebagainya memperlindungi.¹⁸

Dari kedua definisi tersebut, maka perlindungan merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada yang lemah. Perlindungan hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak seseorang yang dianggap lemah.

Harjono,¹⁹ mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal protection*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *rechtsbescherming*. Harjono memberikan pengertian bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/>. diakses hari sabtu, tanggal 18 mei 2024, pukul 21.25 WIT.

¹⁹ Harjono, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008, h. 357.

menjadikan kepentingan-kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.²⁰

Philipus M Hadjon,²¹ mengemukakan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Setiono,²² mengemukakan bahwa perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh pengusa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga hal tersebut memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Perlindungan hukum berkaitan erat dengan hak seseorang untuk berada dalam perlindungan secara hukum dan hak atas rasa aman. Hal ini sudah tercantum dalam Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi :

1. “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

²⁰ *Ibid*

²¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. PT Bina Ilmu. Surabaya, 1987, h. 25.

²² Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta, 2004, h. 3.

2. "Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain".

Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bermakna bahwa setiap warga negara berhak atas perlindungan dari Negara baik bagi dirinya sendiri, keluarga, kehormatan maupun martabat dan harta benda yang dia miliki dibawah kekuasaannya. Setiap orang memiliki hak atas rasa aman dan perlindungan dari adanya ancaman untuk berbuat atau bertindak yang tidak sesuai dengan hak asasi manusia

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia bermakna bahwa setiap orang memiliki hak asasi manusia yang merupakan hal yang sudah melekat sejak lahir dan tidak bisa untuk dicabut bahkan oleh Negara sekalipun, maka setiap orang berhak hidup dalam tatanan masyarakat dan bernegara yang damai, aman dan tentam yang menghormati dan melindungi serta melaksanakan sepenuhnya hak asasi manusia sebagaimana yang tercantum dalam pasal 35 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Berdasarkan uraian tersebut maka perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat terhadap harkat dan martabatnya yang dimiliki oleh setiap subyek hukum dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa terhadap kepentingan-kepentingan tertentu yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

Perlindungan hukum dapat digunakan dalam upaya melindungi kepentingan masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang merupakan tujuan dari hukum yang dapat diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.

Menurut Muchsin,²³ perlindungan hukum adalah suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Perlindungan *Hukum Preventif*, merupakan suatu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan *Hukum Represif*, merupakan suatu perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan jika hal tersebut sudah terjadi adanya sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Bentuk perlindungan hukum yang bersifat represif ini mengarah pada perlindungan hukum yang berkaitan erat dengan penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum secara represif sama dengan penegakan hukum, hal ini karena proses dalam penyelesaian sengketa sampai pada tahap di pengadilan merupakan bagian dari penegakan hukum. Prinsip kedua dalam perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah mengenai prinsip negara hukum. Hal ini erat kaitannya dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.²⁴

²³ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, h. 20.

²⁴ *Ibid*