

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Undang-Undang tentang Dokumen Kepemilikan

Dokumen kepemilikan merupakan salah satu instrumen penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap suatu hak yang dimiliki oleh seseorang. Dalam konteks pertanahan, keberadaan dokumen kepemilikan berfungsi sebagai dasar untuk menunjukkan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasainya. Negara memberikan pengaturan mengenai kepemilikan dan pendaftaran hak atas tanah melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 UUPA mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.¹⁴

Pendaftaran tanah tersebut merupakan bagian penting dalam pembentukan dokumen kepemilikan yang memiliki

¹⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

kekuatan hukum. Melalui proses pendaftaran, data mengenai pemegang hak, jenis hak, letak, luas, dan keadaan tanah dicatat oleh instansi yang berwenang. Pengaturan lebih lanjut mengenai hal tersebut terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1), sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.¹⁵

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga pihak yang memiliki hak dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.¹⁶ Dengan demikian, dokumen kepemilikan tanah tidak hanya memiliki fungsi administratif, tetapi juga mempunyai fungsi yuridis

¹⁵ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), h. 472.

sebagai alat pembuktian mengenai hak seseorang terhadap suatu objek tanah.

Keberadaan dokumen kepemilikan juga mempunyai hubungan yang erat dengan pelaksanaan transaksi jual beli tanah. Sebelum suatu tanah menjadi objek perjanjian atau peralihan hak, dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah perlu diperiksa terlebih dahulu. Pemeriksaan tersebut diperlukan untuk mengetahui kesesuaian antara pihak yang mengaku sebagai pemilik dengan data yang tercantum dalam dokumen, sekaligus mengetahui status hukum tanah yang akan menjadi objek transaksi. Oleh karena itu, dokumen kepemilikan merupakan salah satu unsur yang harus diperhatikan dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada proses pembuatan akta perjanjian jual beli tanah.

B. Macam-Macam Dokumen Kepemilikan

Dokumen kepemilikan tanah dapat dibedakan berdasarkan jenis hak dan dasar penguasaan terhadap tanah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, salah satu dokumen yang mempunyai kedudukan penting adalah

sertifikat hak atas tanah. Sertifikat diterbitkan setelah dilakukan proses pendaftaran tanah dan menjadi surat tanda bukti hak bagi pemegangnya. Jenis hak yang dapat melekat pada tanah antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁷

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan dokumen yang menunjukkan adanya Hak Milik atas sebidang tanah. Berdasarkan Pasal 20 UUPA, Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah. Kedudukan tersebut menyebabkan Sertifikat Hak Milik menjadi salah satu dokumen penting dalam pembuktian kepemilikan tanah, khususnya ketika tanah akan dialihkan melalui jual beli, hibah, pewarisan, maupun perbuatan hukum lainnya.

¹⁷ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20, Pasal 28, Pasal 35, dan Pasal 41.

Selain Sertifikat Hak Milik, terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Hak Guna Bangunan memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. UUPA juga mengenal Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁸ Perbedaan jenis hak tersebut menunjukkan bahwa setiap dokumen pertanahan harus diperiksa sesuai dengan karakter dan kedudukan hukumnya.

Selain sertifikat, dalam praktik pertanahan masyarakat juga dikenal dokumen pendukung seperti girik, letter C, petok, surat keterangan tanah, serta dokumen lain yang menunjukkan riwayat penguasaan tanah. Namun, dokumen-dokumen tersebut tidak serta-merta memiliki kedudukan yang sama dengan sertifikat hak atas tanah. Dokumen tersebut pada dasarnya dapat digunakan sebagai salah satu dasar atau

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2017), h. 316.

petunjuk mengenai riwayat penguasaan dan sebagai bahan dalam proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pemeriksaan terhadap dokumen semacam ini harus dilakukan secara lebih cermat untuk memastikan hubungan antara dokumen, pihak yang menguasai, dan objek tanah yang dimaksud.

Dokumen lain yang penting dalam transaksi tanah adalah Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli merupakan dokumen yang membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli dan menjadi salah satu dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data kepemilikan akibat peralihan hak.¹⁹ Dalam proses pembuatan akta perjanjian jual beli tanah, keberadaan berbagai dokumen tersebut perlu diperiksa secara menyeluruh agar tidak terjadi ketidaksesuaian antara identitas para pihak, dasar kepemilikan, dan status hukum objek tanah.

¹⁹ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.

C. Manfaat Dokumen Kepemilikan

Dokumen kepemilikan mempunyai manfaat utama dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Seseorang yang memiliki dokumen kepemilikan yang sah mempunyai dasar pembuktian mengenai haknya terhadap suatu objek. Dalam bidang pertanahan, sertifikat memberikan kepastian mengenai subjek yang memegang hak maupun objek tanah yang dikuasai. Adrian Sutedi menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah mempunyai kedudukan penting sebagai alat bukti bagi pemegang hak dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap tanah yang dimilikinya.²⁰

Selain memberikan kepastian hukum, dokumen kepemilikan juga berfungsi memberikan perlindungan terhadap kemungkinan munculnya sengketa. Data kepemilikan yang tercatat dengan jelas dapat digunakan untuk mengetahui siapa pemegang hak yang sah, letak dan luas objek, serta jenis hak yang melekat pada tanah. Hal tersebut

²⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 57.

sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.²¹

Manfaat berikutnya adalah sebagai alat pembuktian dalam suatu perbuatan hukum. Ketika tanah akan dijual, dihibahkan, diwariskan, atau dijadikan objek perbuatan hukum lainnya, dokumen kepemilikan menjadi salah satu dasar yang digunakan untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan perbuatan hukum mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut. Dengan demikian, dokumen kepemilikan dapat mengurangi kemungkinan seseorang melakukan peralihan terhadap tanah yang sebenarnya bukan merupakan haknya.

Dalam kaitannya dengan tugas Notaris maupun pejabat yang berwenang, dokumen kepemilikan juga mempunyai manfaat sebagai dasar dalam melakukan pemeriksaan

²¹ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3.

terhadap objek transaksi. Pemeriksaan dokumen diperlukan untuk memastikan kesesuaian antara keterangan yang diberikan oleh para pihak dengan data yang terdapat dalam dokumen. Apabila terdapat perbedaan identitas, status kepemilikan, luas tanah, atau informasi lainnya, diperlukan klarifikasi sebelum transaksi dilanjutkan. Proses tersebut merupakan bagian dari tindakan kehati-hatian untuk mengurangi risiko munculnya persoalan hukum setelah suatu akta dibuat.

Dengan demikian, manfaat dokumen kepemilikan tidak hanya terbatas sebagai bukti administratif, tetapi juga menjadi instrumen perlindungan hukum bagi pemilik, memberikan informasi mengenai status objek, mendukung tertib administrasi, dan menjadi dasar pemeriksaan dalam pelaksanaan suatu transaksi. Kepastian terhadap dokumen kepemilikan menjadi semakin penting dalam transaksi jual beli tanah karena objek yang dialihkan mempunyai nilai ekonomi tinggi dan berpotensi menimbulkan sengketa apabila status kepemilikannya tidak diperiksa secara cermat.

D. Prinsip Ekonomi Syariah tentang Dokumen Kepemilikan

Dalam Hukum Ekonomi Syariah, kepemilikan terhadap harta pada dasarnya diakui dan dilindungi selama diperoleh serta dimanfaatkan dengan cara yang sesuai dengan ketentuan syariah. Tanah merupakan bagian dari harta (*al-mal*) yang mempunyai nilai ekonomi sehingga kepemilikannya harus memberikan kejelasan mengenai pihak yang berhak atas harta tersebut. Perlindungan terhadap harta juga berkaitan dengan tujuan syariat dalam menjaga harta (*hifdz al-mal*) agar seseorang tidak memperoleh atau menguasai harta milik pihak lain dengan cara yang tidak dibenarkan.²²

Keberadaan dokumen kepemilikan dapat dipandang sebagai salah satu sarana untuk mewujudkan kejelasan dan perlindungan terhadap harta. Dalam suatu transaksi, kejelasan mengenai siapa pemilik suatu objek dan bagaimana status objek tersebut diperlukan agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Hal tersebut sejalan dengan prinsip muamalah

²² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020), h. 45.

yang menghendaki transaksi dilakukan berdasarkan kejelasan, kerelaan, kejujuran, dan tidak merugikan salah satu pihak.

Islam juga memberikan perhatian terhadap pentingnya pencatatan dalam hubungan muamalah. Hal tersebut antara lain dapat dilihat dalam QS. Al-Baqarah [2]: 282 yang memberikan tuntunan mengenai pencatatan transaksi tidak tunai.²³ Meskipun ayat tersebut secara khusus membahas transaksi utang piutang, nilai yang terkandung di dalamnya menunjukkan pentingnya pencatatan dan pembuktian dalam hubungan ekonomi untuk memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak.

Prinsip tersebut mempunyai keterkaitan dengan keberadaan dokumen kepemilikan tanah. Dokumen yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan membantu memastikan bahwa objek yang diperjualbelikan benar berada dalam penguasaan atau kepemilikan pihak yang berhak. Dengan demikian, transaksi tidak hanya bergantung pada pengakuan

²³ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Departemen Agama RI, 2019), QS. Al-Baqarah [2]: 282.

secara lisan, tetapi memiliki dasar pembuktian yang dapat diperiksa. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, kejelasan semacam ini diperlukan untuk menghindari unsur *gharar* atau ketidakpastian yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.²⁴

Selain prinsip kejelasan, pemeriksaan dokumen kepemilikan juga berhubungan dengan konsep *tabayyun*. *Tabayyun* mengandung makna memeriksa dan mencari kejelasan terhadap suatu informasi sebelum menjadikannya sebagai dasar dalam mengambil tindakan. Dalam konteks transaksi tanah, prinsip tersebut dapat diterapkan melalui pemeriksaan dokumen kepemilikan, pencocokan identitas pemegang hak, pemeriksaan status objek tanah, serta klarifikasi apabila ditemukan ketidaksesuaian informasi. Dengan adanya proses verifikasi tersebut, risiko penggunaan dokumen yang tidak benar maupun pemberian keterangan yang menyesatkan dapat diminimalisir.

²⁴ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 144.

Prinsip amanah juga mempunyai kedudukan penting dalam pengelolaan dokumen kepemilikan. Amanah menuntut setiap pihak untuk bertindak jujur dan bertanggung jawab terhadap hak yang dimilikinya maupun hak orang lain. Pihak yang melakukan transaksi wajib menyampaikan keadaan objek secara benar dan tidak menyembunyikan fakta yang dapat memengaruhi keputusan pihak lainnya. Demikian pula pihak yang mempunyai kewenangan dalam proses pembuatan dokumen atau akta harus menjalankan tugasnya secara bertanggung jawab dan tidak membantu tindakan yang dapat merugikan salah satu pihak.²⁵

Oleh karena itu, dokumen kepemilikan dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah dapat dipahami bukan hanya sebagai bukti administratif, tetapi sebagai sarana untuk menciptakan kejelasan, menjaga hak atas harta, serta mencegah terjadinya ketidakpastian dan penipuan dalam transaksi. Pemeriksaan dokumen kepemilikan sebelum

²⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II tentang Akad.

pembuatan akta perjanjian jual beli tanah merupakan bentuk kehati-hatian yang sejalan dengan nilai *tabayyun*, amanah, kejujuran, dan perlindungan terhadap harta (*hifdz al-mal*). Prinsip-prinsip tersebut pada akhirnya diarahkan agar transaksi berlangsung secara adil, transparan, dan tidak merugikan para pihak.

