

**KETIDAKSESUAIAN OBJEK TANAH
HASIL PEMECAHAN SERTIPIKAT OLEH DEVELOPER
DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS



Oleh:

ULFA NURILAH TRI ASTUTI

NIM : 21302200090

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**KETIDAKSESUAIAN OBJEK TANAH
HASIL PEMECAHAN SERTIPIKAT OLEH DEVELOPER
DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:
ULFA NURILAH TRI ASTUTI
NIM : 21302200090
Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2024

**KETIDAKSESUAIAN OBJEK TANAH
HASIL PEMECAHAN SERTIPIKAT OLEH DEVELOPER
DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS

Oleh:

ULFA NURILAH TRI ASTUTI

NIM : 21302200090

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing Tanggal,



Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 89-0510-0020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Dr. H. Jayade Hafidz, S.H, M.H

NIDN.06-2004-6701

**KETIDAKSESUAIAN OBJEK TANAH
HASIL PEMECAHAN SERTIPIKAT OLEH DEVELOPER
DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS

Oleh:

ULFA NURILAH TRI ASTUTI

NIM : 21302200090

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota :


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Anggota :


Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang




Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN.06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ulfa Nurilah Tri Astuti, S.H.

NIM : 21302200090.

Program Studi : Magister Kenotariatan.

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS KETIDAKSESUAIAN OBJEK TANAH HASIL PEMECAHAN SERTIPIKAT OLEH DEVELOPER DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG SELATAN”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

Yang Menyatakan



Ulfa Nurilah Tri Astuti, S.H

NIM. 21302200090

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ulfa Nurilah Tri Astuti

NIM : 21302200090

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Ketidaksesuaian Objek Tanah Hasil Pemecahan Sertipikat Oleh Developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan””

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

Yang Menyatakan



METERAI
TEMPEL
60000/FALX346130615

Ulfa Nurilah Tri Astuti, S.H

NIM. 21302200090

MOTTO

“Yakin dan Percaya

*segala sesuatu yang terjadi dalam hidup kita bukan karena kebetulan
semua adalah takdir yang Allah berikan pasti yang terbaik untuk kita
tetap semangat dan terus berprasangka baik sama Allah”*

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

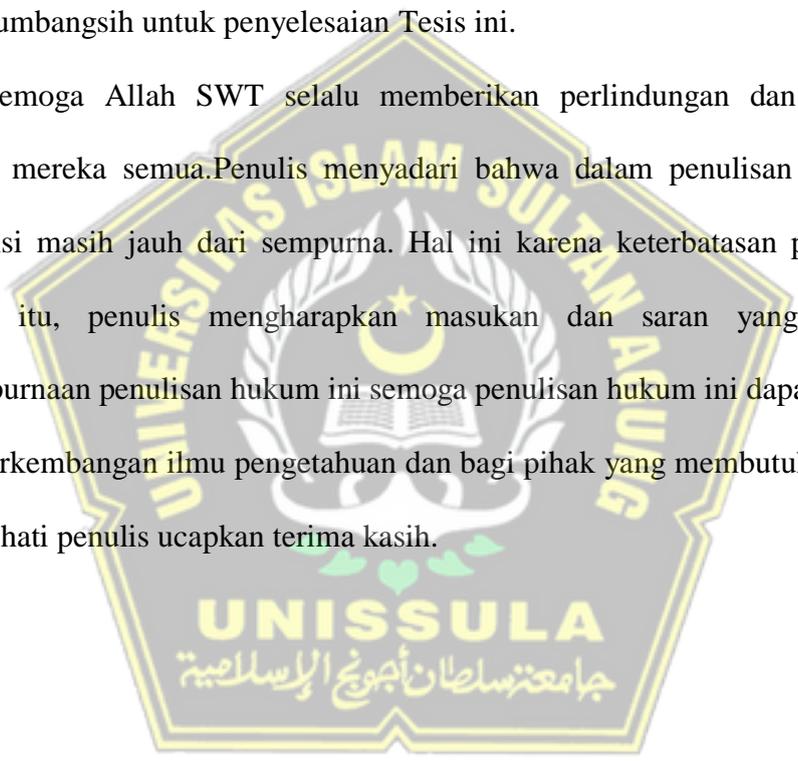
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Ketidaksesuaian Objek Tanah Hasil Pemecahan Sertipikat Oleh Developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan””. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

Developer merupakan pengembang yang dijalankan baik perorangan maupun badan hukum yang bergerak dalam industri perumahan yang membangun, memasarkan dan melakukan pengadaan tanah dan/atau tanah dan bangunan yang dibutuhkan oleh masyarakat/konsumen. Developer dapat melakukan pemecahan sertipikat sendiri dengan mendaftarkan proses tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis : 1) Prosedur pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan. 2) Hambatan dan solusi atas ketidaksesuaian hasil pemecahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder sekunder. yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Prosedur pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan yaitu pertama, developer mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat induk, peta bidang tanah, dan izin-izin terkait. Setelah itu, developer mengajukan permohonan pemecahan sertifikat ke BPN, disertai dengan dokumen yang telah dipersiapkan. BPN kemudian melakukan verifikasi dokumen untuk memastikan kelengkapan dan validitasnya. Jika diperlukan, BPN akan melakukan pengukuran ulang tanah untuk memastikan pembagian sesuai dengan rencana yang diajukan. Setelah pengukuran selesai, BPN membuat peta bidang tanah baru dan menerbitkan sertifikat baru untuk setiap bidang tanah yang dipecah. Sertifikat ini kemudian diserahkan kepada developer, yang selanjutnya dapat mendistribusikannya kepada pihak yang berhak. Terakhir, BPN mencatat pemecahan sertifikat ini dalam buku tanah dan arsip nasional, untuk menjaga keabsahan dan kepastian hukum atas tanah yang telah dipecah. 2) Ketidaksesuaian hasil pemecahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan dapat menimbulkan berbagai hambatan, hambatan ini sering kali disebabkan oleh ketidakakuratan data, kesalahan dalam pengukuran tanah, atau kurangnya koordinasi antara developer dan BPN. Untuk mengatasi hambatan tersebut, beberapa solusi dapat diterapkan. Pertama, BPN harus meningkatkan ketelitian dalam proses verifikasi dokumen dan pengukuran ulang tanah, serta memastikan bahwa semua data sesuai dengan kondisi di lapangan. Kedua, pengawasan yang lebih ketat dan penggunaan teknologi yang lebih canggih, seperti sistem informasi geografis (GIS), dapat membantu meningkatkan akurasi dan efisiensi dalam proses pemecahan sertifikat. Ketiga, komunikasi yang lebih baik antara developer, BPN, dan pihak-pihak terkait perlu ditingkatkan untuk memastikan bahwa setiap tahap dalam prosedur pemecahan sertifikat berjalan lancar dan sesuai dengan peraturan.

Kata Kunci : Pemecahan Sertipikat, Developer, Badan Pertanahan Nasional

ABSTRACT

A developer is a developer run by both individuals and legal entities engaged in the housing industry which builds, markets and procures land and/or land and buildings needed by the community/consumers. Developers can split the certificate themselves by registering the process at the local National Land Agency Office. The aim of this research is to analyze: 1) Certificate splitting procedures carried out by developers at the South Tangerang City National Land Office. 2) Obstacles and solutions to discrepancies in the results of solving certificates issued by the South Tangerang City National Land Office.

This type of research is empirical juridical research. The approach method in this research is a qualitative approach. The types and sources of data in this research are primary and secondary data, obtained through interviews and literature study. The analysis in this research is prescriptive.

The results of the research concluded: 1) The procedure for solving certificates carried out by developers at the South Tangerang City National Land Office is that first, developers prepare the necessary documents, such as master certificates, land plot maps and related permits. After that, the developer submits a certificate split application to BPN, accompanied by the documents that have been prepared. BPN then verifies the documents to ensure their completeness and validity. If necessary, BPN will re-measure the land to ensure the distribution is in accordance with the proposed plan. After the measurements are complete, BPN creates a new map of the land parcels and issues a new certificate for each parcel of land that is divided. This certificate is then handed over to the developer, who can then distribute it to the entitled parties. Finally, BPN records the split of this certificate in the land book and national archives, to maintain the validity and legal certainty of the land that has been split. 2) Discrepancies in the results of certificate resolution issued by the South Tangerang City National Land Office (BPN) can cause various obstacles. These obstacles are often caused by inaccurate data, errors in land measurements, or lack of coordination between the developer and BPN. To overcome these obstacles, several solutions can be implemented. First, BPN must increase accuracy in the process of document verification and land re-measurement, and ensure that all data corresponds to conditions in the field. Second, tighter supervision and the use of more sophisticated technology, such as geographic information systems (GIS), can help improve accuracy and efficiency in the certificate resolution process. Third, better communication between developers, BPN and related parties needs to be improved to ensure that each stage in the certificate splitting procedure runs smoothly and in accordance with regulations.

Keywords: Certificate Splitting, Developer, National Land Agency

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	18
C. Tujuan Penelitian.....	18
D. Manfaat Penelitian.....	19
E. Kerangka Konseptual.....	20
F. Kerangka Teori.....	24
1. Teori Kepastian Hukum.....	25
2. Teori Perlindungan Hukum.....	27

G. Metode Penelitian	30
1. Jenis Penelitian	30
2. Metode Pendekatan.....	30
3. Jenis dan Sumber Data	31
4. Metode Pengumpulan Data	33
5. Metode analisis data	34
H. Sistematika Penulisan.....	34
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	37
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah.....	37
1. Pengertian Tanah	37
2. Pengertian Hak Atas Tanah	38
3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....	40
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	45
B. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat	48
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	48
2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	52
3. Kedudukan Sertipikat Tanah	53
C. Tinjauan Umum Mengenai Developer	54
1. Pengertian Tentang Developer	54
2. Tanggung Jawab Developer	57
D. Tinjauan Umum Mengenai Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan	59
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	59

2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional	59
3. . Gambaran umum Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan	62
E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam	63
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	66
A. Prosedur Pemecahan Sertipikat Yang Dilakukan Oleh Developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan	66
B. Hambatan dan solusi atas ketidaksesuaian hasil pemecahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan	89
C. Contoh Akta / Litigasi	101
BAB IV PENUTUP	112
A. Simpulan	112
B. Saran	113
DAFTAR PUSTAKA	115



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dapat dijadikan sumber daya alam yang teramat penting dan banyak mengambil peran dalam kehidupan manusia. Tanah sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan, serta pengelolaannya merupakan tanggungjawab Negara sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Yang bunyinya “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang pada kelanjutannya menjadi dasar pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria¹.

Manusia dan tanah adalah 2 (dua) hal yang saling memiliki keterikatan yang kuat serta memiliki norma tertentu dalam hal penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah untuk hidupnya. Penduduk semakin bertambah, pemikiran manusia berkembang dan berkembang pulalah sistem dan tata cara manusia semakin meningkat dan bahkan dapat dinyatakan tidak ada aktivitas manusia yang tidak berkaitan dengan tanah.

Manusia pada umumnya memerlukan tempat tinggal yang layak. Tak

¹Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/1/2021*, BPN RI, Jakarta, hal. 8.

jarang sebagian manusia yang sudah memiliki pendapatan yang cukup khususnya kaum milenial saat ini memilih tinggal di apartement atau di perumahan yang sering disebut dengan cluster. Saat ini banyak tempat tinggal yang menawarkan berbagai macam unit tempat tinggal. Namun harus dipahami setiap perumahan untuk kita tinggal haruslah jelas siapa developernya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 28 E ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, secara jelas dinyatakan bahwa, salah satu yang dijamin oleh konstitusi adalah hak untuk memilih tempat tinggal, dimana Pasal 28 E ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa :

“Setiap orang bebas memeluk agama dan beribadat menurut agamanya, memilih pendidikan dan pengajaran, memilih pekerjaan, memilih kewarganegaraan, memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya, serta berhak kembali.”²

Artinya negara menjamin hak masyarakat serta warga negara untuk memiliki tempat tinggal dan menjaminkannya dalam wadah payung hukum, sebagai hak asasi dasar manusia, dimana dalam tindak lanjutnya kemudian pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang kemudian dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dijelaskan

²Sodiki, Ahmad; Mahfud MD, 2010, *Naskah Komprehensif Perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Jakarta, hal. 580

bahwa, hak-hak atas tanah terdiri dari:³

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut

Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, adapun untuk memiliki hak atas tanah berlaku ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur mengenai pendaftaran hak atas tanah, yang kemudian ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).⁴ Selain itu masalah pembangunan rumah untuk kepentingan tempat tinggal diketahui secara spesifik diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan disebutkan dalam ketentuan Pasal 21 ayat 1 dijelaskan bahwa jenis rumah dibedakan

³Fadli, Moh dan Arsyad, Idham, 2014, *Politik Hukum Agraria*, DPR RI, Jakarta, hal. 67

⁴ Kaawoan dan Johanis Edoard, 2021, *Hukum Dan Politik Agraria*, Sam Ratulangi Pers, hal.42

berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, rumah negara.⁵ Dalam penyelenggaraan, perumahan, diketahui bahwa dalam proses penyelenggaraan perumahan maupun kawasan permukiman, tentunya hal tersebut dapat dilaksanakan bukan hanya oleh pemerintah, namun juga oleh pihak swasta. Hal ini diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dilaksanakan oleh pihak Pengembang. Adapun pengertiannya dalam Pasal 1 angka 7, disebutkan bahwa pengertian Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.⁶

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas suatu area tanah yang merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”⁷

Pengertian mengenai developer property juga dijelaskan pada Peraturan

⁵ Utomo, Laksanto, 2021, *Buku Ajar Hukum Agraria dan Property*, Lembaga Studi Hukum Indonesia. Jakarta, hal. 84

⁶ H Hazzadin, 2011, *Panduan Hukum Perumahan Dan Pemukiman Berbasis Kawasan, Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia*. hal. 3

⁷ Jurnal TIKAR Volume 2 Nomor 2, Juli 2021 Hal 108

Pemerintah pada Pasal 5 ayat (1) no 5 pada tahun 1974 tentang *developer* yang merupakan sebuah perusahaan pada bidang pembangunan jenis perumahan dan dalam kuantitas yang besar. Pembangunan perumahan ini meliputi apartemen dan rumah. Developer akan terlibat sejak proses awal yaitu pembelian tanah, tahap pembangunan hingga memasarkan project tersebut ke calon konsumen. Setelah berhasil menambah *value* atau nilai ke dalam sebuah property, developer property akan mewujudkan tujuan utamanya yaitu mendapatkan keuntungan dengan nilai-nilai yang sudah diinvestasikan ke dalam bangunan. Sebelum mendapatkan keuntungan, developer harus memastikan hak dan kewajibannya terhadap konsumen telah dilakukan dengan baik.⁸

Developer merupakan pengembang yang dijalankan baik perorangan maupun badan hukum yang bergerak dalam industri perumahan yang membangun, memasarkan dan melakukan pengadaan tanah dan/atau tanah dan bangunan yang dibutuhkan oleh masyarakat/konsumen. Sebagian masyarakat yang akan membeli tanah dan bangunan banyak yang terfokus dengan nama pengembang/developer. Ini bertujuan memberi rasa aman dan tenang saat akan membeli tanah dan bangunan tersebut. Dalam pengembangan pembangunan suatu perumahan salah satu syarat terpenting bagi developer adalah telah memiliki site plan. Site plan adalah gambar dua dimensi yang isinya berupa denah atau peta yang menunjukkan detail penataan suatu bangunan di atas suatu lahan atau kavling. Gambar site plan

⁸<https://31sudirmansuites.com/apa-itu-developer-properti-apa-saja-hak-dan-kewajibannya-kepada-konsumen/> diakses pada tanggal 09 Maret 2024 jam 17.57 WIB

biasanya mencakup informasi tentang lokasi bangunan, ruang terbuka, akses jalan, dan elemen-elemen lain yang terkait dengan tata ruang di suatu area tertentu. Site plan digunakan dalam perencanaan dan desain arsitektur, konstruksi, dan pengembangan lahan.⁹ Dengan adanya site plan, maka semua akan terencana dengan baik. Gambar ini nantinya akan memuat informasi penting dan mendetail tentang berbagai rencana yang akan direalisasikan. Gambar perencanaan yang baik tentu akan berpengaruh besar bagi kesuksesan pembangunan proyek yang akan dilakukan. Jika pengembangan yang hendak dilakukan tidak ada site plan maka pengembangan tersebut bisa terkendala salah satunya saat melakukan proses pemecahan sertipikat.

Terdapat dua elemen paling penting lainnya pada site plan adalah kavling tapak dan elemen pendukungnya. Tapak digunakan pihak pengembang untuk mempromosikan area yang dipasarkannya. Sementara elemen pendukung site plan adalah merujuk pada aspek ekosistem maupun faktor utilitas wajib yang menjadi kebutuhan utama bagi para penghuni rumah di masa depan, sehingga dapat memberikan rasa aman dan nyaman. Selain bermanfaat sebagai perencanaan pembangunan bagi pihak pengembang, site plan juga berguna bagi calon pembeli. Melalui site plan pula calon pembeli dapat mengenali lokasi pilihan dengan lebih akurat sesuai selera. Dengan begitu, calon pembeli juga bisa memilih lokasi yang paling tepat dengan mempertimbangkan fasilitas dan akses terdekat dari lokasi yang dituju.

Beberapa tahapan yang harus dilalui ketika membuat site plan

⁹<https://dwijayakarya.com/pengertian-site-plan-fungsi-contoh-dan-regulasi/>
diakses pada tanggal 09 Maret 2024 jam 18.06 WIB

khususnya untuk pengembang perumahan. Dengan mengikuti tahap-tahap ini, proses pengerjaan site plan dapat dilakukan secara sistematis dan komprehensif untuk memastikan bahwa pengembangan perumahan memenuhi kriteria dan regulasi yang berlaku serta mengoptimalkan pemanfaatan lahan. Berikut adalah tahapan yang secara umum dibutuhkan dalam pembuatan site plan:¹⁰

1. Pemilihan Lokasi

Pemilihan wilayah harus memenuhi kriteria tertentu yakni dengan memastikan bahwa lahan sudah memadai untuk pembangunan rumah, pembangunan sarana dan prasarana, serta pembangunan utilitas umum. Dan yang paling penting pengembang juga harus memastikan lahan yang akan dibangun bebas dari pencemaran air, udara, kebisingan, bahaya longsor, banjir, lintasan pesawat, gunung api serta memastikan bahwa lokasi tidak termasuk kedalam daerah pertanian produktif. Satu hal juga yang wajib dipenuhi adalah area pengembangan harus menyesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang berlaku.

2. Persiapan Perencanaan

Tahap ini merupakan proses pengumpulan data teknis dari lokasi yang diinginkan, antara lain kondisi geografis, rencana peruntukan, topografi, nilai tanah, kemiringan tanah, potensi gempa bumi, tingkat kebisingan. Kemudian pengumpulan data peraturan daerah setempat yang

¹⁰ Ibid

meliputi garis sempadan bangunan, tinggi maksimal bangunan, koefisien dasar, dan lantai bangunan.

3. Perencanaan Kavling

Langkah selanjutnya adalah proses pembagian tanah menjadi kavling-kavling dengan ukuran tertentu. Pengembang harus menentukan luas minimal dan maksimal kavling, menentukan lebar dan panjang muka kavling, serta menyesuaikan luasan tanah kavling dengan kebutuhan luas rumah yang disepakati.

4. Perancangan Site Plan

Pada perancangan site plan, pengembang harus menentukan intensitas bangunan terhadap lahan, termasuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Daerah Hijau (KDH). Selanjutnya menghitung perbandingan antara luas lantai bangunan dengan luas lahan untuk mengendalikan kepadatan antar bangunan dan kepadatan penduduk. Serta mempertimbangkan ruang terbuka hijau (daerah hijau) sebagai bagian dari perencanaan.

5. Pengesahan Site Plan

Langkah terakhir adalah melakukan pengajuan pengesahan site plan. Pengajuan pengesahan site plan harus disertakan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan sesuai regulasi yang berlaku pada masing-masing daerah. Syarat dan mekanisme akan berbeda di setiap wilayah sesuai peraturan yang berlaku pada daerah tersebut. Jadi pastikan Anda mengecek terlebih dahulu sebelum pengajuan pengesahan site plan.

Perencanaan tata ruang serta sistem dalam site plan ini akan berpengaruh pada aspek-aspek bangunan. Seperti aspek kenyamanan serta kualitas bangunan dalam jangka panjang. Dalam proses pembagiannya serta perencanaan bangunan, akan ada beberapa ketentuan yang harus ditetapkan ketika merancang site plan rumah dengan mengikuti komposisi berikut ini: ¹¹

1. Bangunan perumahan direncanakan maksimal 65 persen.
2. Membangun akses jalan dengan komposisi 20 persen.
3. Area terbuka serta fasilitas publik dengan komposisi 10 persen.
4. Kebutuhan Komersial 5 persen.

Komposisi tersebut, haruslah diperhatikan oleh calon pembeli rumah di suatu perumahan. Gunanya adalah untuk memastikan bahwa kondisi dari bangunan maupun area perumahan tersebut berada dalam kondisi baik, sehingga perumahan tersebut pun dapat meningkatkan taraf hidup bagi para penghuninya.

Siteplan ini yang memiliki berbagai fungsi dalam proses perencanaan bangunan. Diantara berbagai fungsi dari adanya site plan, yakni sebagai berikut: ¹²

1. Memudahkan Perencanaan dan Pembangunan

Fungsi utama dari adanya site plan adalah untuk membantu memudahkan perencanaan dan pengembangan bangunan. Karena

¹¹<https://www.gramedia.com/best-seller/site-plan-dalam-konstruksi/> diakses pada tanggal 09 Maret 2024 jam 18.33 WIB

¹² <https://eticon.co.id/apa-itu-site-plan/> diakses pada tanggal 10 Maret 2024 jam 06.18 WIB

dengan melihat dan memahami site plan, perencana maupun pemilik bangunan akan dengan mudah mengetahui setiap bagian dari bangunan yang akan terlihat dengan jelas ketika selesai. Selain itu, adanya site plan juga berfungsi untuk memastikan bahwa semua bagian yang tertuang di dalamnya dapat memenuhi kebutuhan pengguna secara optimal. Gambar site plan juga memungkinkan rencana pembangunan menjadi tampak lebih nyata secara fisik.

2. Memastikan Semua Terintegrasi Secara Efektif

Selain memudahkan perencanaan, site plan juga berfungsi untuk memastikan bahwa semua terintegrasi secara efektif. Dalam hal ini, site plan memiliki peran untuk mengidentifikasi potensi kendala atau masalah yang mungkin terjadi. Tidak hanya mengidentifikasi masalah yang kemungkinan terjadi. Tetapi juga mengambil tindakan untuk memastikan bahwa semua bagian dari bangunan saling berkesinambungan atau berhubungan dengan baik.

3. Memberikan Gambaran Mengenai Tata Letak Bangunan/Site

Perlu diketahui bahwa gambar site plan harus dibuat dengan sejelas dan sedetail mungkin. Hal ini tentu saja karena site plan berfungsi untuk memberikan gambaran secara akurat mengenai bagaimana tata letak dari properti akan diatur. Dengan melihat gambar site plan, perencana dan pemilik dapat dengan mudah mengetahui ukuran serta letak dari keseluruhan bangunan beserta dengan unsur penunjang lainnya. Misalnya seperti dapat melihat tata letak bangunan

itu sendiri, jalanan, taman, lahan parkir, dan lain sebagainya.

4. Memudahkan Komunikasi Antara Perencana dan Pemilik

Fungsi lain dari adanya site plan dalam dunia konstruksi adalah untuk memudahkan komunikasi antara perencana dan pemilik properti. Dengan melihat gambar site plan komunikasi yang terjalin antara keduanya akan jauh lebih efektif. Bayangkan saja jika tidak ada site plan, pemilik properti tentu hanya akan bisa membayangkan seperti apa perencanaan bangunan yang dijelaskan oleh perencana tanpa tahu visualnya secara keseluruhan. Pemilik properti hanya dapat mengira-ngira tata letak bangunan dan unsur lainnya tanpa tahu detailnya seperti apa. Berbeda halnya jika perencana menggunakan site plan. Tidak hanya memudahkan perencana untuk menjelaskan kepada pemilik properti. Namun pemilik properti juga dapat mengetahui visual bangunan secara lebih jelas dan detail. Hanya dari melihat site plan, perencana dan pemilik properti dapat saling memahami kebutuhan masing-masing. Serta memastikan bahwa semua bagian dari bangunan sudah sesuai dengan harapan kedua belah pihak, khususnya sang pemilik bangunan. Sehingga komunikasi yang terjalin pun akan lebih baik dan maksimal.

5. Membantu dalam Proses Perizinan

Dalam fungsi administratifnya, gambar site plan seringkali juga dibutuhkan oleh pihak berwenang dalam proses perizinan rencana pembangunan. Dalam perizinan ini, site plan dibutuhkan sebagai salah

satu syarat atau dokumen untuk mengajukan Perizinan Bangunan Gedung (PBG).Dimana perizinan tersebut dibutuhkan oleh bangunan sebelum bangunan tersebut berdiri. Site plan yang tersaji secara jelas, lengkap, dan akurat dapat membantu mempercepat dalam proses perizinan tersebut. Serta memastikan bahwa semua persyaratan yang dibutuhkan terpenuhi dengan maksimal sebelum proses perizinan disetujui.

6. Memudahkan dalam Mengembangkan Bangunan

Selanjutnya fungsi lain dari adanya site plan yaitu memudahkan perencana dalam mengembangkan bangunan. Tentu saja dalam hal ini mengembangkan bangunan sesuai dengan aturan dan ketetapan dari dinas maupun peraturan daerah di area dimana bangunan akan didirikan.

Selain developer, site plan yang juga memiliki fungsi yang menguntungkan untuk calon pembeli rumah di suatu perumahan, calon pembeli harus memahami site plan dari suatu kawasan perumahan untuk dapat mengenali lokasi pilihan dengan lebih akurat. Dengan begitu, calon pembeli rumah pun bisa memiliki lokasi yang tepat sesuai dengan beragam pertimbangan mulai dari fasilitas perumahan, akses terdekat menuju lokasi hingga kenyamanan yang akan terlihat pada site plan. Selain itu, pembeli juga dapat mengetahui apabila terjadi perubahan atau penambahan fasilitas serta bangunan pada kawasan perumahan.Melalui site plan, calon pembeli pun mengetahui bagaimana rencana developer membangun kawasan perumahan yang baik dengan pengadaan fasilitas umum serta detail lainnya yang

tercantum pada site plan. Oleh karena itu, calon pembeli pun harus memahami site plan dari suatu kawasan sebelum memutuskan untuk membeli rumah atau tanah di wilayah tertentu.

Siteplan pada umumnya dibuat sesuai jumlah kelengkapan yang penting, seperti keterangan, skala batang hingga gambar mata angin. Biasanya, site plan juga memiliki muatan isi yang detail. Beberapa muatan pada site plan tersebut, di antaranya adalah sebagai berikut :¹³

1. Bangunan rumah
2. Bangunan tempat ibadah
3. Kompleks-kompleks pertokoan
4. Jalan
5. Taman
6. Pohon
7. Kolam atau landscape lainnya
8. Air
9. Dermaga
10. Ruang publik
11. Lingkungan hijau
12. Sekolah
13. Pasar serta fasilitas publik lainnya

Selain itu, siteplan juga perlu menunjukkan setiap sudut ruangan dari bangunan baru yang dapat digunakan apabila ingin ada penambahan di masa

¹³<https://www.gramedia.com/best-seller/site-plan-dalam-konstruksi/> diakses pada tanggal 11 Maret 2024 jam 18.00 WIB

mendatang. Untuk dapat merencanakan siteplan dalam wilayah perumahan, maka perlu adanya pembagian dari komposisi tapak. Komposisi tapak ini dinilai penting karena mengingat tuntutan dari kenyamanan yang dibutuhkan oleh penghuni yang tinggal di wilayah tersebut. Siteplan adalah hal yang wajib disiapkan oleh developer ketika membuat perumahan, agar menciptakan hasil akhir yang baik.

Persyaratan pembuatan siteplan masing-masing daerah berbeda-beda. Dikutip dari Sistem Informasi Pelayanan Publik (SIPP) Kemenpan RB, berikut beberapa syarat yang harus dilengkapi ketika akan melakukan pengajuan site plan:¹⁴

1. Surat permohonan pengesahan;
2. Fotokopi KTP milik pemohon;
3. Fotokopi bukti legalitas atau kepemilikan lahan;
4. Fotokopi surat keterangan lahan bebas banjir;
5. Fotokopi surat izin lokasi;
6. Profil dan izin perusahaan;
7. Fotokopi surat izin lingkungan atas SPPL;
8. Gambar site plan perumahan;
9. Gambar desain bangunan perumahan;
10. Surat rekomendasi PLN;
11. Surat rekomendasi PDAM;

Setelah siteplan disetujui selanjutnya developer mengajukan pemecahan

¹⁴<https://money.kompas.com/read/2022/03/05/104320126/mengenal-site-plan-pengertian-fungsi-dan-aturannya-di-indonesia/> diakses pada tanggal 11 Maret 2024 jam 14.30 WIB

sertipikat sesuai dengan siteplan yang sudah disahkan oleh Dinas Tata Ruang melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP). Sertipikat para pengembang perumahan ini bentuknya masih *global masters* atau biasa disebut dengan sertipikat induk dengan jumlah luas ribuan meter persegi. Oleh karena itu pemecahan sertipikat sangat memerlukan siteplan. Jika dalam siteplan terdapat 100 unit rumah maka sertipikat pecahan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional juga 100 unit. Pada sertipikat tersebut akan terlihat posisi masing-masing kavling dan posisi fasilitas umum dan fasilitas sosial (fasum fasos) yang tidak termasuk dalam sertipikat. Dengan demikian sertipikat sudah menjadi pecahan atas nama developer dan akan dibalik nama ke atas nama konsumen setelah terjadi jual beli.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh

Presiden.¹⁵

Pengaturan mengenai pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (**PP No. 24/1997**) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permenag/Ka.BPN No. 3/1997). Pemecahan bidang tanah secara rinci diatur dalam Pasal 48 PP No. 24/1997 dan Pasal 133 Permenag/Ka.BPN No. 3/1997. Dalam PP No. 24/1997 maupun Permenag/Ka.BPN No. 3/1997 tidak menyebutkan secara jelas pengertian dari pemecahan bidang tanah. Namun berdasarkan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (1) PP No. 24/1997, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 24/1997, bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Developer dapat melakukan pemecahan sertipikat sendiri dengan mendaftarkan proses tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat sehingga lebih cepat proses penandatanganan Akta Jual Beli dengan calon pembeli. Adapun proses pemecahan sertipikat melibatkan pihak bank untuk bekerjasama dan selanjutnya melakukan perjanjian kerjasama salah satunya salah satunya *buy back guarantee*.

¹⁵Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM disusun oleh Meita Djohan Oe, Juli 2006

Saat developer bekerjasama dengan bank, disinilah peran Notaris & PPAT dalam hal pemecahan sertipikat akan sangat dibutuhkan. Sebab ketika developer dan bank melakukan kerjasama dalam hal pemecahan, bank akan meminta Notaris dan PPAT untuk membuat surat keterangan atau dapat disebut dengan *covernote* yang menjelaskan kapan waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian pemecahan sertipikat tersebut. Kenyataan dilapangan proses pemecahan sertipikat tersebut tetap dilakukan oleh developer, sedangkan Notaris dan PPAT hanya memantau jalannya proses pemecahan tersebut dengan meminta tanda terima pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Ditemukan kasus dilapangan pemilik sertipikat hak tanah atas rumah yang telah ditempatinya lebih dari 1 (satu) tahun tidak sesuai dengan fisik bangunan yang ada. Hal ini diketahui saat akan mengajukan pembiayaan di salah satu bank dan dilakukan pemetaan sertipikat data sertipikat tersebut gambarnya tidak sesuai database di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan fisik sertipikat hak tanah yang telah diterima. Oleh pemegang hak atas tanah dilakukan penelusuran dan diminta oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk sertipikat dimusnahkan karena ketidaksesuaian dengan data di Badan Pertanahan Nasional. Pemilik sertipikat menyalahkan Notaris & PPAT yang telah membantu proses pemecahan, namun pemecahan tersebut berdasarkan siteplan yang dibuat oleh developer.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka saya selaku penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut untuk menjadi judul dalam

penelitian ini yaitu “Ketidaksesuaian Objek Tanah Hasil Pemecahan Sertipikat Oleh Developer Di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan?
2. Bagaimana hambatan dan solusi atas ketidaksesuaian hasil pemecahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi atas ketidaksesuaian hasil pemecahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis

a. Bagi Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan solusi konkrit kepada praktisi di hukum dan pemerintah, agar tesis ini dapat menjadi pedoman atau rujukan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah.

b. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan menjadi literature atau sumber bacaan bagi masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan tentang proses pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh developer serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi masyarakat dalam melaksanakan penelitian serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam. Sebagai konsumen yang akan membeli tanah dan bangunan khususnya di perumahan, sebaiknya memahami tentang siteplan dan proses pemecahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Ketidaksesuaian atas produk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional akan menjadi kerugian konsumen yang tidak paham akan prosedur administrasi dan prosedur pembangunan dalam perumahan.

2. Manfaat secara Praktis

- a. Dapat menerapkan teori-teori yang telah didapat selama proses perkuliahan dan mengkorelasikan dengan kejadian-kejadian yang ada dilapangan.
- b. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
- c. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
- d. Diharapkan dapat berguna bagi konsumen selaku calon pembeli khususnya untuk pembelian tempat tinggal pertama kali, agar tidak mengalami kasus serupa.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), pendekatan konsep dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori.¹⁶

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses

¹⁶Hajar, M., 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, hal 41.

penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Tinjauan Yuridis

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).¹⁷ Tinjauan adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokkan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.¹⁸ Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.¹⁹ Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

2. Ketidaksesuaian

Ketidaksesuaian adalah proses atau aktivitas yang tidak

¹⁷ Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 1470.

¹⁸ Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung, hal.10

¹⁹ M. Marwan dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum*, (Reality Publisher, Surabaya, hal. 651.

memenuhi tujuan yang dimaksud yang disebabkan karena ada kegagalan untuk mengikuti prosedur yang diuraikan dalam sistem manajemen, atau karena prosedur yang terdokumentasi tidak sesuai untuk tujuan.²⁰

3. Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, dan bahan-bahan dari bumi, sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll). Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹ Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.

²⁰ <https://sysindokonsultan.com/>, diakses tanggal 07 Agustus 2024, Pukul 22.00 WIB

²¹ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6

4. Pemecahan Sertipikat

Pemecahansertipikat tanah merupakan proses membagi tanah menjadi beberapa bagian, termasuk sebidang tanah. Umumnya, pemecahan ini dilakukan untuk membagi harta warisan berbentuk tanah kepada lebih dari satu orang. Pecah sertipikat tanah juga lazim dilakukan oleh mereka yang hendak menjual sebagian bidang tanahnya kepada pihak lain.²²

5. Developer

Istilah Developer baru saja dikenal di Indonesia, Developer sendiri berasal dari bahasa asing atau berasal dari bahas Inggris yang memiliki Arti Pembangunan Perumahan. Selain berasal dari Bahasa Asing istilah Developer juga terdapat di dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1971 ,disebutkan di dalamnya Perusahaan yang membangun perumahan termasuk juga atau dapat disebut dengan Developer, yaitu Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasaranaprasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan olehmasyarakat penghuninya.²³

6. Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan

Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan berada di

²² <https://www.sinarmasland.com/>, diakses tanggal 07 Agustus 2024, Pukul 22.30 WIB

²³Permandagri Nomor 5 tahun 1974.

Jalan Letnan Soetopo Kav Nomor 2 Lingkar Timur BSD, Rawa Mekar Jaya Serpong Kota Tangerang Selatan. Visinya adalah terwujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya indonesia maju yang berdaulat, mandiri, berkepribadian berdasarkan gotong royong, sedangkan misinya menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.²⁴

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.²⁵ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.²⁶ Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

²⁴ <https://sultantangsel.id/about>, diakses tanggal 08 Agustus 2024, Pukul 21.00 WIB

²⁵ Ojje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

²⁶ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Sudikno Mertokusumo mengemukakan kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁷

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁸

²⁷ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitifkan, dan menjadi publik.²⁹ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :³⁰

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak

²⁹ Achmad Ali, *Op.cit*, hal. 292

³⁰ Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemauan baik.

- c. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Apa yang dikatakan oleh Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.³¹

2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap

³¹*Ibid.*,

hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.³² Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Subyek hukum pada perlindungan hukum preventif ini diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk definitif. Sarana perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya konflik. Sarana ini sangat penting untuk pemerintahan yang didasarkan pada suatu kebebasan bertindak karena dengan adanya hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada keputusan diskresi

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia

³² Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , hal. 55

termasuk kategori perlindungan hukum ini.³³

Fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu³⁴. Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan.

³³ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 29

³⁴ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 38

Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang akan digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan,³⁵ yaitu untuk mengetahui permasalahan yang sedang diteliti, yang dalam hal ini berkaitan dengan ketidaksesuaian objek tanah hasil pemecahan sertipikat oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif. Pendekatan penelitian kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metode yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Pada penelitian ini peneliti membuat suatu gambaran kompleks, meneliti kata-kata,

³⁵ Bambang Waluyo, 2002, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 15

laporan terinci dan melakukan studi pada situasi yang alami,³⁶ dengan pendekatan kualitatif diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai ketidaksesuaian objek tanah hasil pemecahan sertipikat oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat.³⁷ Data ini diambil dari sumber individu atau perseorangan dengan cara melakukan sebuah observasi atau wawancara terhadap narasumber. Wawancara itu sendiri merupakan cara untuk memperoleh sebuah keterangan yang diperlukan dalam suatu penelitian yang sedang dilakukan. Wawancara digunakan untuk melengkapi data dari peneliti yang tidak didapatkan dalam studi kepustakaan

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di

³⁶ Iskandar, 2009, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Gaung Persada, Jakarta, hal. 11

³⁷ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

perpustakaan.³⁸Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya:
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
 - b) KUHPerdata
 - c) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - f) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.
 - g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan yurisprudensi.
 - h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun

³⁸ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,

- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁹ antara lain:
 - a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
 - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴⁰ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan..

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan kepustakaan (*study document*). Wawancara dilaksanakan langsung kepada informan penelitian. Untuk mendapatkan data yang akurat dipilih metode/teknik pengambilan data dengan

³⁹*Ibid.*,hal.141

⁴⁰*Ibid.*, hal. 141

wawancara bebas terpimpin. Metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga kewajaran dapat dicapai secara maksimal. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.⁴¹

5. Metode analisis data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad mengemukakan, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴²

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat

⁴¹Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

⁴² Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum mengenai tanah, tinjauan umum mengenai sertipikat, tinjauan umum mengenai pemecahan sertipikat, tinjauan umum mengenai developer, Tinjauan Umum Mengenai Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan dan tinjauan umum mengenai tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan mengenai prosedur pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan serta hambatan dan solusi atas ketidaksesuaian hasil pemecahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil

penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴³

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan

⁴³Effendi Perangin.1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁴ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali.Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁵

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak

⁴⁴ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁴⁵Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴⁶

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa

⁴⁶ <https://realmaczman.wordpress.com/>, diakses tanggal 1 Agustus 2024 pukul 21.15 WIB

meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

- a. Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 , bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
 - d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

- “Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:
- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Lebih lanjut dalam hal mengatur dan menyalenggarakan penggunaan tanah tersebut, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. Perlu adanya suatu rencana (*“planning”*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk sebagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (*“national planning”*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus(*“regional planning”*) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu

maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara

faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakunya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1).
- b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20).
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3).
- d. Hak-hak perorangan;
 - 1) Hak-hak atas tanah (pasal 4).

- 2) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).
 - 3) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53).
- e. Wakaf (pasal 49)
- f. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
- g. Hak Jaminan Atas Tanah:
- 1) Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51)
 - 2) Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

4. **Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, 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.

Hak permukaan, yaitu hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, termasuk warga negara Indonesia

atau orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang berkantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.⁴⁷

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara., sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:⁴⁸

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

⁴⁷ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.48

⁴⁸ *Ibid*, hal. 90

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan .

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, tetapi demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya. Boedi Harsono berpendapat bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka karenanya wewenang-wewenang yang berasal daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.⁴⁹

B. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai tanda

⁴⁹G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁵⁰

Selain pengertian sertipikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertipikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁵¹

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan

⁵⁰ Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

⁵¹ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hal 86

sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁵²

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas sebuah tanah sering bermasalah di daerah yang kurang memahami hukum. Permasalahan yang terjadi bukan hanya permasalahan secara hukum, melainkan juga permasalahan mengenai fisik tanah tersebut. Seringkali masyarakat beranggapan bahwa dengan menguasai fisik tanah atau tinggal di atas sebidang lokasi dalam kurun waktu yang sudah lama, berarti tanah atau lokasi tersebut adalah milik mereka.

Terhadap tanah yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna Bangunan (SHGB). Namun, sering terjadi kasus kepemilikan ganda di Indonesia. Untuk lebih

⁵² Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, hal.122

memastikan mengenai keaslian sertipikat, dapat ditanyakan ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memberi informasi apakah sertipikat Anda bersih atau dalam sengketa. Pilihan lain untuk mengecek legalitas tanah dapat melalui bantuan Notaris atau PPAT.⁵³

Berdasarkan uraian di atas, maka sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertipikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Seperti mana ini terdapat kolerasi dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni system publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang

⁵³ Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, dan Gunarto, 2017, *Efektivitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Vol.5 No.1, Published By Master Of Notarial Of Law, Faculty of Law Unissula. Hal. 270, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2611/0>

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan diterbitkannya sertipikat bertujuan untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertipikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁵⁴

2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertipikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti

⁵⁴ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 43

mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Kedudukan Sertipikat Tanah

Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

- a. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sedangkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan bahwa pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian

surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi sertipikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat mempunyai manfaat sebagai berikut :⁵⁵

- a. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
- b. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertipikat sebagai jaminan.
- c. Dengan adanya surat ukur dalam sertipikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan lebih adil.

C. Tinjauan Umum Mengenai Developer

1. Pengertian Tentang Developer

Istilah Developer baru saja dikenal di Indonesia, Developer sendiri berasal dari bahas asing atau berasal dari bahas Inggris yang memiliki Arti Pembangunan Perumahan. Selain berasal dari Bahasa

⁵⁵Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 26

Asing istilah Developer juga terdapat di dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan di dalamnya Perusahaan yang membangun perumahan termasuk juga atau dapat disebut dengan Developer , yaitu :

Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana- prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Developer juga di atas di dalam Undang – Undang Perlindungan konsumen Nomor 8 Tahun 19993, di dalam Undang – Undang tersebut Developer termasuk di dalam kategori pelaku usaha dalam hal ini pelaku usaha pembangunan perumahan. Adapaun bunyi dari pasal tersebut yaitu :

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Jadi dengan kata lain Developer dibahas di dalam 2 (dua) peraturan yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, di dalam Peraturan menteri dan UndangUndang inilah dibahas mengenai Developer selaku usaha pembangunan perumahan.

Developer atau pelaku usaha pembangunan sendiri memiliki hak dan kewajiban sebagaimana yang telah tertulis di dalam Undang-

Undang Nomor 8 Tahun 1999, di dalam undang-undang tersebut hak-hak Developer antara lain:

- a. Hak untuk Menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beretikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian sengketa konsumen.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Menurut pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, adapun pelaku usaha sebagai berikut:

- a. Beretikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang dibuat

dan/atau yang diperdagangkan.

- e. Memberikan kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Pelaku usaha sendiri selain ia sendiri dibebani dengan kewajiban sebagaimana yang telah disebutkan diatas, namun juga mereka dikenakan larangan- larangan yang sudah diatur di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang- Undang Perlindungan Konsumen. Pada pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen di dalamnya mengatur larangan bagi pelaku usaha yang bersifat umum atau secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) antara lain:⁵⁶

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai serta dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

2. Tanggung Jawab Developer

Selain hak dan kewajiban yang telah diuraikan diatas Developer sendiri memiliki tanggung jawab, dalam tanggung jawab ini sendiri

⁵⁶ Resti Nurhayati, 2001, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*, Unika, Semarang, hal.38

tidak terlepas dari prinsip-prinsip yang mengikutinya. Tanggung Jawab pelaku usaha atas kerugian yang konsumen alami semuanya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni terdapat pada Bab IV, yang dimulai dari pasal 9 hingga pasal 28, dalam substansinya Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen sendiri dapat dilihat secara jelas tanggung jawab pelaku usaha yaitu meliputi:⁵⁷

- a. Tanggung jawab ganti kerugian.
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran.
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Berdasarkan hal tersebutlah maka terdapat produk barang/dan atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini dapat berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami oleh pihak konsumen. Dengan lebih umum, konsumen dapat melakukan tuntutan ganti kerugian sebagai akibat dari penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya terdapat dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan berdasarkan perbuatan melanggar hukum.⁵⁸

⁵⁷ Ahmadi Miru & Sutaman Yodo, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 125

⁵⁸ *Ibid.*, hal.127

D. Tinjauan Umum Mengenai Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) menurut Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Tugas BPN adalah melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan.
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.

- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan.
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang.
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan.
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Kewenangan BPN di bidang pertanahan sesuai TAP MPR

Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:

- 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia.
- 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*.
- 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
- 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

3. Gambaran umum Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan

Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan berada di Jalan Letnan Soetopo Kav Nomor 2 Lingkaran Timur BSD, Rawa Mekar Jaya Serpong Kota Tangerang Selatan. Visinya adalah terwujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan

berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya Indonesia maju yang berdaulat, mandiri, berkepribadian berdasarkan gotong royong, sedangkan misinya menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.⁵⁹

E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara' yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia.⁶⁰

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar

⁵⁹ <https://sultantangsel.id/about>, diakses tanggal 08 Agustus 2024, Pukul 21.00 WIB

⁶⁰ Nurhayati, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2017, hal.31

tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ
يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Wa laqad katabnā fiz-zaburi mim ba'diz-zikri annal-arḍa yariṣuhā 'ibādiyaṣ-ṣāliḥun

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁶¹

Tanah yang Allah tegaskandiwarkan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal inihanyamungkinjikanahdikelolaoleh orang-orang yang salehsehinggadiatidakrakushanyamementingkandirisendiri. Agar tidakterjadibenturankepentinganumatmanusiaterhadaptanah, makadiperlukanperaturanperundang-undangan yang melindungihakatastanah. Sehubungandenganhalinipendaftaranhakatastanah menjadisuatukeharusanuntukmenjamin kemaslahatanumatmanusia. Hal ini sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT:

⁶¹Al-Qur'an SurahAl-Anbiya Ayat 105

وَإِلَىٰ ثَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا قَالَ يَا قَوْمِ أَعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَٰهٍ
 غَيْرُهُ هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَأَسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ إِنَّ
 رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ

*Wa ilā ṣamūda akhāhum ṣālihā, qāla yā qaumi'budullāha mā lakum min
 ilāhin gairuh, huwa ansya`akum minal-arḍi wasta'marakum fihā
 fastagfiruhu ṣumma tubū ilaīh, inna rabbī qarībun mujīb*

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata:
 “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain
 Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu
 pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah
 kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi
 memperkenankan (doa hamba-Nya)”.⁶²

Berdasarkan ayat di atas manusia yang diamanahi Allah
 untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar
 dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memak-
 murkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-
 mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di
 bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi
 dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu
 sendiri.

⁶²Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. **Prosedur Pemecahan Sertipikat Yang Dilakukan Oleh Developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan**

Tanah merupakan karunia bagi umat manusia dimuka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.⁶³ Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.⁶⁴ Hal ini menyebabkan banyak orang yang tertarik untuk berinvestasi dengan membeli tanah, mengingat harganya yang terus melonjak setiap tahunnya.

Upaya untuk mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak mengenai hak-hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka undang-undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan

⁶³Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.1

⁶⁴Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 sertipikat sebagai 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.

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan Pemerintah.⁶⁵ Hal ini sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang, Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) bahwa, diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum *rechtskadaster* atau *legal cadastre*. Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada

⁶⁵*Ibid.*, hal. 114

pemegang hak diberikan sertipikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditur sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. untuk mencapai tertib administrasi tersebut disetiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.⁶⁶

Diterbitkannya sertipikat sebagai keberpihakan pemerintah atas hak

⁶⁶Dyara Radhite Oryza Fea, *op.cit.*, hal. 94

warga negara untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Ketentuan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah ini secara jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya pada Pasal 13 Ayat (3) bahwa sertipikat sebagai bukti sah hak atas tanah. Secara fisik sertipikat hak milik atas tanah ini berupa buku dan surat ukur yang Dijahit dengan kertas sampul yang ketentuannya ditetapkan oleh Menteri pertanahan. Sedangkan berdasarkan peraturan pemerintah penggantinya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat kepemilikan sebagaimana mengacu pada Pasal 19 Ayat (2) Huruf c Undang-Undang Agraria. Ruang lingkup pembuktian dengan sertipikat ini meliputi hak atas tanah, hak atas satuan rumah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak tanggungan. Sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti hak baik secara data fisik maupun yuridis. Komponen keterangan yang termuat dalam buku sertipikat tersebut meliputi nomor registrasi sertipikat, jenis hak, pemegang hak dan surat ukur, termasuk keterangan perubahan dan pembebanan hak atas tanah.⁶⁷

Pemberlakuan sistem pendaftaran tanah pada hakikatnya merupakan pangkal dari prosedur peroleh jaminan kepastian hak atas tanah memiliki perbedaan dari segi sistem di berbagai Negara. Pada Negara yang menganut sistem hukum *common law*, khususnya yang berada di yurisdiksi *Commonwealth of Nations* atau Negara-Negara Persemakmuran Inggris

⁶⁷Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus, hal.4

dalam hal sistem pendaftaran tanahnya mengenal dua klasifikasi mendasar yakni *torrens title system* (sistem torrens) dan sistem Inggris yang merupakan versi modifikasi dari sistem torrens.⁶⁸ Sistem torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat, kecuali jika perolehan Sertipikat tanah dengan cara pemalsuan.⁶⁹ Selain itu terdapat sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif, sistem publikasi positif diterapkan di Negara seperti Jerman dan Swiss, dimana Sertipikat tanah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Sementara sistem publikasi negatif diterapkan di Negara-Negara Eropa Kontinental seperti Belanda yang kemudian diberlakukan pula di Indonesia, Malaysia dan Singapura.⁷⁰

Sistem publikasi negatif kemudian tidak semerta-merta diterapkan di Indonesia, merujuk pada berbagai peraturan perundang-undangan pertanahan seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Khususnya pada Pasal 32 Ayat (2) mengenai adanya batasan waktu 5 tahun bagi pihak yang keberatan atas penerbitan Sertipikat hak atas tanah untuk mengajukan keberatan atau gugatan. Aturan ini sejalan dengan lembaga *rechtsverwerking* (daluarsa) yang dikenal didalam hukum adat yang merupakan dasar hukum pertanahan di Indonesia,

⁶⁸Nur Hidayani, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021, hal.338

⁶⁹Putra, P. S., & SH, M, 2019,*Reforma Agraria Hambatan dan Tantangan di Kabupaten Karawang*, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Kajian Ilmiah Hukum, Vol 4 Nomor 1, hal.110.

⁷⁰ Yubaidi, R. S., The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia., *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Tahun 2020, Vol 6 Nomor 6, hal. 712

bahwa tanah yang diterlantarkan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka yang bersangkutan akan hilang haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut⁷¹.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Karena UUPA hanya mengatur perihal pertanahan dalam hal yang pokok saja, sehingga dibutuhkan peraturan pelaksana yang mempunyai fungsi untuk menyempurnakan substansi dari UUPA ini. Peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Untuk itu sebagai bukti diberikan Sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang berisi salinan Buku Tanah & Surat Ukur.⁷² Produk (*output*) dari suatu proses pendaftaran tanah adalah sertipikat tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang haknya.⁷³

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 Ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria

⁷¹ Kartini, K., Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 83.

⁷² Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus, hal 8

⁷³ Rahmat Ramadhani, *op.cit.*, hal.140

untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertipikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subyek hak maupun tanahnya. Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

Suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya

sertipikat, ia tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berfungsi sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah atau bangunan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, berlaku ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur mengenai pendaftaran hak atas tanah, yang kemudian ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).⁷⁴ Selain itu masalah pembangunan rumah untuk kepentingan tempat tinggal diketahui secara spesifik diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan disebutkan dalam ketentuan Pasal 21 ayat 1 dijelaskan bahwa jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi rumah

⁷⁴ Kaawoan, Johanis Edoard, 2021, *Hukum Dan Politik Agraria*. Sam Ratulangi Pers. Sulawesi, hal. 42

komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, dan rumah negara.⁷⁵

Proses penyelenggaraan perumahan maupun kawasan permukiman, tentunya hal tersebut dapat dilaksanakan bukan hanya oleh pemerintah, namun juga oleh pihak swasta. Hal ini diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dilaksanakan oleh pihak Pengembang. Adapun pengertiannya dalam Pasal 1 angka 7, disebutkan bahwa pengertian Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.⁷⁶

Pengembang atau dalam istilah lainnya dikenal dengan istilah developer perumahan. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, diketahui bahwa pengembang perumahan memiliki kewenangan untuk melakukan pembangunan, pengelolaan, pemeliharaan, sampai dengan pembiayaan dan jual beli atas perumahan sebagaimana diatur pada Pasal 22 sampai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, dimana kewenangan tersebut dapat dijalankan dengan pengawasan dan adanya koordinasi dengan pemerintah daerah. Adapun bentuk kerjasama pemerintah dengan pengembang dapat

⁷⁵ Utomo, Laksanto, 2021, *Buku Ajar Hukum Agraria dan Property*, Lembaga Studi Hukum Indonesia, Jakarta, hal. 84

⁷⁶ Hazzadin. 2011, *Panduan Hukum Perumahan Dan Pemukiman Berbasis Kawasan*, Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia. hal. 3

dikemukakan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimana peran pemerintah khususnya dalam peraturan tersebut adalah pemerintah daerah, adalah dalam hal penyelenggaraan izin pembangunan perumahan, pengawasan, dan jaminan keberlangsungan pembangunan perumahan yang ditujukan bagi seluruh lapisan masyarakat.⁷⁷

Seiring dengan pesatnya perkembangan sektor properti di Kota Tangerang Selatan, permintaan akan hunian perumahan terus meningkat. Hal ini mendorong para developer untuk membangun perumahan di atas lahan yang luas. Dalam pengembangan perumahan, developer memulai dengan mengakuisisi sebidang tanah yang biasanya memiliki satu sertifikat induk. Setelah perumahan dibangun, sertifikat induk ini harus dipecah menjadi sertifikat individu untuk setiap unit rumah yang dijual. Sertifikat tanah perumahan yang dikeluarkan oleh developer adalah dokumen yang sangat penting dalam proses pembelian rumah. Sertifikat tanah perumahan yang dikeluarkan oleh developer memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan kepemilikan legal atas suatu properti. Sertifikat ini menjadi bukti sah yang diakui oleh hukum, memberikan kepastian hak kepada pemilik serta melindungi mereka dari kemungkinan sengketa di masa mendatang. Selain itu, sertifikat tanah juga meningkatkan nilai ekonomis properti, karena properti dengan sertifikat yang sah lebih diminati di pasaran dan memudahkan proses jual beli. Bagi pemilik yang ingin mengakses

⁷⁷Harjono, 2021, *Hukum Properti*, PPHBI, Jakarta, hal. 19

pembiayaan, sertifikat tanah dapat dijadikan jaminan untuk mendapatkan kredit dari bank. Sertifikat ini juga menjamin kepastian luas dan batas tanah yang tercatat secara resmi, menghindarkan perselisihan dengan pihak lain. Terakhir, sertifikat tanah adalah syarat penting dalam pengurusan berbagai izin, seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang diperlukan untuk pengembangan properti. Oleh karena itu, memiliki sertifikat tanah dari developer adalah langkah krusial untuk memastikan keamanan investasi dan kepemilikan properti yang sah.

Terkait dengan kepastian hukum developer dalam pengurusan sertifikat Induk, pada dasarnya pihak developer tidak dapat membangun suatu perumahan apabila atas objek tanah tersebut, belum dibebaskan sepenuhnya atau dibeli dari pemilik asal, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, yang menyebutkan, “Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit: a) Kepastian peruntukan ruang; (telah memperoleh ijin dari dinas tata ruang pemerintah daerah); b) Kepastian hak atas tanah; (telah dilakukan melalui pembebasan lahan, atau ganti rugi, serta jual beli dari pemilik lahan); c) Kepastian status penguasaan Rumah; (telah memperoleh sertifikat hak atas tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan rumah); d) Perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun; dan (telah memperoleh ijin

mendirikan rumah dan bangunan serta membayar pajak); e)Jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin (telah memiliki kerjasama dengan suatu instansi perbankan).⁷⁸

Landasan hukum pemecahan sertifikat hak atas tanah mengacu pada ketentuan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa: 1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula; 2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya; 3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan; 4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁹

Pihak developer bisa mengurus prosedur pemecahan sertifikat tanah induk dimana untuk mengurus prosedur pemecahan sertifikat tanah induk

⁷⁸ Fernedy, Kepastian Hukum Atas Pemecahan Sertifikat Induk Tanah Terkait Developer Perumahan Yang Dinyatakan Pailit, *Journal Of Legal Research*, Volume 4, Issue 4, 2022, hal.1025

⁷⁹*Ibid.*, hal.1026

sendiri dan tanpa diwakilkan orang lain, dan perlu diketahui apa saja persyaratan pemecahan sertifikat yang diperlukan. Prosedur pemecahan sertifikat tanah menjadi krusial karena berkaitan langsung dengan kepastian hukum bagi pemilik unit. Pemecahan sertifikat tanah menjadi penting karena beberapa alasan:⁸⁰

1. Dengan memecah sertifikat tanah, setiap tanah atau rumah akan memiliki sertifikat tersendiri yang mengidentifikasi secara jelas kepemilikan individu. Ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik setiap unit dan meminimalkan risiko sengketa tanah.
2. Sertifikat yang telah dipecah memudahkan proses jual beli, pengalihan hak, atau penjaminan ke bank. Bank biasanya mensyaratkan sertifikat atas nama pemilik individu untuk mengamankan pinjaman, sehingga pemecahan sertifikat diperlukan untuk akses ke pembiayaan.
3. Untuk mengurus perizinan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sertifikat tanah biasanya harus dipecah sesuai dengan masing-masing unit. Tanpa sertifikat yang terpisah, pengurusan izin ini bisa menjadi lebih rumit dan memakan waktu.
4. Dalam hal pengelolaan properti, seperti pemeliharaan fasilitas bersama atau pengurusan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sertifikat yang sudah dipecah memudahkan pembagian tanggung jawab dan penghitungan biaya secara adil di antara pemilik properti.

Secara keseluruhan, pemecahan sertifikat tanah adalah langkah

⁸⁰Wawancara dengan Ibu Novita, Petugas BPN Tangerang Selatan, Tanggal 2 Agustus 2024

penting untuk memastikan bahwa setiap pemilik properti memiliki kepastian hukum atas hak mereka dan dapat melakukan transaksi atau pengelolaan properti dengan lebih mudah dan aman. Prosedur pemecahan sertifikat oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional (Kantah) Kota Tangerang Selatan pada tahun 2024 mengikuti regulasi terbaru dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Berikut adalah uraian prosedur yang perlu dilakukan:⁸¹

1. Pengajuan Permohonan

a. Developer mengajukan permohonan pemecahan sertifikat dengan melampirkan dokumen-dokumen berikut:

- 1) Sertifikat tanah asli yang akan dipecah.
- 2) Identitas pemohon (KTP dan NPWP) atau surat kuasa jika diwakilkan.
- 3) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan rencana pengembangan.
- 4) Rencana site plan yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
- 5) Surat keterangan dari pihak bank jika tanah tersebut masih dalam proses kredit.
- 6) Bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 7) Surat pernyataan tidak dalam sengketa.

⁸¹Wawancara dengan Bapak Koswara, Petugas BPN Tangerang Selatan, Tanggal 2 Agustus 2024

- 8) Surat Rekomendasi Tata Ruang dari pemerintah daerah setempat (jika diperlukan).
 - b. Developer mengisi formulir permohonan pemecahan sertifikat yang disediakan oleh Kantah.
2. Pendaftaran Online Melalui Layanan Elektronik BPN

Sejak 2024, sebagian besar layanan pemecahan sertifikat dilakukan secara online melalui aplikasi resmi BPN. Developer perlu melakukan pendaftaran dan unggah dokumen melalui portal tersebut.

3. Verifikasi Dokumen dan Penjadwalan Pengukuran

Petugas Kantah akan melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan. Verifikasi ini mencakup kelengkapan, keabsahan, dan kesesuaian dengan regulasi yang berlaku. Jika diperlukan, Kantah akan menjadwalkan pengukuran ulang untuk tanah yang akan dipecah. Pengukuran ini dilakukan oleh petugas ukur yang ditugaskan oleh Kantah.

4. Pengukuran dan Pemetaan Ulang

Pengukuran dilakukan untuk memastikan luas dan batas-batas tanah yang akan dipecah sesuai dengan sertifikat asli dan site plan yang diajukan. Hasil pengukuran kemudian diolah untuk pemetaan ulang, yang akan menjadi dasar penerbitan sertifikat pecahan.

5. Proses Pemecahan Sertifikat

Setelah pengukuran dan pemetaan ulang selesai, data tersebut akan diolah oleh Kantah untuk memproses penerbitan sertifikat baru

sesuai dengan bagian tanah yang dipecah. Setiap sertifikat baru akan memiliki nomor identifikasi unik dan luas tanah yang sesuai dengan pemecahan. Sertifikat yang sudah dipecah akan didigitalisasi dan dicatat dalam sistem informasi pertanahan nasional untuk keperluan administrasi dan pengawasan.

6. Pembayaran Biaya Administrasi

Developer harus membayar biaya administrasi yang telah ditentukan oleh Kantah. Pembayaran dapat dilakukan melalui transfer bank atau secara online melalui portal layanan BPN.

7. Pengambilan Sertifikat

Setelah semua proses selesai dan pembayaran administrasi dilakukan, developer akan diinformasikan untuk mengambil sertifikat baru di Kantah Kota Tangerang Selatan. Sertifikat dapat diambil secara langsung atau dikirimkan jika ada kesepakatan khusus.

8. Pencatatan dan Pelaporan

Kantah akan mencatat semua perubahan yang terjadi pada tanah tersebut dalam buku tanah dan database nasional. Data tersebut kemudian digunakan untuk keperluan administratif, seperti pajak, jual beli tanah, dan lain-lain.

9. Layanan Pasca Pemecahan

Kantah dapat melakukan audit internal untuk memastikan tidak ada kesalahan dalam proses pemecahan. Jika terjadi sengketa atau

keberatan dari pihak lain, proses penyelesaiannya akan ditangani sesuai dengan aturan yang berlaku.

Prosedur ini dirancang untuk memberikan transparansi dan memastikan bahwa semua proses administrasi terkait pemecahan sertifikat dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Penting bagi developer untuk selalu mengikuti aturan dan regulasi terbaru yang dikeluarkan oleh BPN.

Pemecahan sertifikat tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta regulasi teknis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pemecahan sertifikat dilakukan dengan tujuan untuk mengalihkan sebagian hak atas tanah dari sertifikat induk ke sertifikat baru yang mencerminkan pembagian objek tanah yang telah disepakati.

Ketidaksesuaian objek tanah hasil pemecahan sertifikat dapat terjadi karena beberapa faktor, antara lain:⁸²

1. Kesalahan Pengukuran

Pengukuran tanah yang tidak akurat atau tidak sesuai dengan standar yang berlaku dapat menyebabkan perbedaan antara data di sertifikat dengan kondisi di lapangan.

⁸²Wawancara dengan Bapak Dery, Petugas BPN Tangerang Selatan, Tanggal 2 Agustus 2024

2. Kesalahan Administratif

Kesalahan dalam pencatatan atau pengolahan data oleh petugas BPN atau developer dapat menyebabkan ketidaksesuaian dalam sertifikat hasil pemecahan.

3. Perubahan Lingkungan

Perubahan kondisi fisik tanah setelah pemecahan, seperti pembangunan infrastruktur atau pergeseran batas alami, dapat mengakibatkan ketidaksesuaian dengan data sertifikat.

Dampak dari ketidaksesuaian ini bisa sangat serius, termasuk potensi sengketa kepemilikan, kesulitan dalam jual beli tanah, dan masalah dalam pengurusan perizinan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Ketidaksesuaian ini juga dapat menimbulkan kerugian ekonomi bagi pemilik tanah dan developer.

Dari perspektif yuridis, ketidaksesuaian objek tanah merupakan pelanggaran terhadap prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menekankan pentingnya akurasi dan kejelasan data dalam sertifikat tanah, yang merupakan bukti sah kepemilikan tanah. Jika ketidaksesuaian ini disebabkan oleh kesalahan administratif atau pengukuran yang dilakukan oleh BPN, pemilik tanah atau developer berhak mengajukan gugatan atau permohonan koreksi kepada BPN. BPN memiliki kewajiban untuk menyelesaikan permasalahan ini melalui prosedur yang telah diatur, termasuk pengukuran ulang dan perbaikan sertifikat yang

salah. Dalam hal ketidaksesuaian disebabkan oleh kesalahan yang dilakukan oleh developer, seperti pemetaan yang tidak akurat atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, developer dapat bertanggung jawab secara hukum untuk memperbaiki kesalahan tersebut. Pemilik tanah yang dirugikan dapat mengajukan klaim ganti rugi atau menuntut pemenuhan haknya sesuai dengan perjanjian jual beli tanah.

Beberapa langkah hukum yang dapat ditempuh untuk mengatasi ketidaksesuaian objek tanah meliputi:⁸³

1. Pengukuran Ulang

BPN dapat melakukan pengukuran ulang tanah yang bersangkutan untuk memastikan data yang tercantum dalam sertifikat sesuai dengan kondisi di lapangan.

2. Perbaikan Sertifikat

Jika ditemukan kesalahan, sertifikat yang telah diterbitkan dapat diperbaiki melalui prosedur administrasi yang sesuai.

3. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa

Jika terjadi sengketa akibat ketidaksesuaian, mediasi antara pihak yang terlibat dapat dilakukan untuk mencari solusi yang adil tanpa perlu melalui proses litigasi yang panjang.

⁸³ *Ibid.*,

4. Penguatan Pengawasan

Pengawasan lebih ketat terhadap proses pemecahan sertifikat oleh developer dan pelaksanaan tugas BPN diperlukan untuk mencegah terjadinya ketidaksesuaian di masa depan.

Ketidaksesuaian objek tanah hasil pemecahan sertifikat oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan merupakan masalah serius yang memerlukan penanganan segera dan tepat. Secara yuridis, masalah ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan berdampak negatif bagi pemilik tanah dan developer. Oleh karena itu, langkah-langkah preventif seperti pengukuran yang akurat, pengawasan yang ketat, dan perbaikan administrasi harus diutamakan untuk menjaga kepastian hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan di Indonesia.

Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan berperan penting dalam mewujudkan kepastian hukum dengan menyediakan pelayanan yang transparan, akuntabel, dan efisien. BPN bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap prosedur pemecahan sertifikat dilakukan sesuai dengan regulasi yang berlaku.

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch mengemukakan empat elemen penting yang berkaitan dengan makna kepastian hukum, yaitu hukum sebagai hukum positif, hukum berdasarkan fakta, perumusan fakta secara jelas, dan stabilitas hukum positif. Analisis terhadap prosedur pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan dapat dihubungkan dengan keempat

elemen ini sebagai berikut:

1. Hukum sebagai Hukum Positif

Menurut Radbruch, hukum harus dipahami sebagai hukum positif, yaitu aturan yang telah diundangkan dan diakui oleh otoritas yang sah. Dalam konteks prosedur pemecahan sertifikat, hukum positif yang berlaku adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan dan tata cara pemecahan sertifikat, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Kepastian hukum dalam hal ini mengharuskan developer dan BPN untuk mengikuti prosedur yang telah ditetapkan tanpa menyimpang dari aturan yang berlaku. Hukum yang positif dan jelas memberikan panduan yang pasti bagi semua pihak yang terlibat dalam proses ini.

2. Hukum Berdasarkan Fakta

Radbruch menekankan bahwa hukum harus didasarkan pada fakta atau kenyataan, dan hakim atau pejabat yang berwenang tidak boleh menggunakan penilaiannya sendiri di luar aturan yang ada. Dalam prosedur pemecahan sertifikat, BPN harus mendasarkan keputusannya pada fakta yang ada, seperti keabsahan dokumen kepemilikan tanah, status hukum tanah, dan pemenuhan persyaratan administratif oleh developer. BPN tidak boleh menafsirkan hukum secara subjektif atau membuat keputusan berdasarkan pertimbangan pribadi yang tidak diatur oleh hukum. Hal ini penting untuk menjaga

objektivitas dan keadilan dalam proses pemecahan sertifikat.

3. Perumusan Fakta secara Jelas

Kenyataan atau fakta yang menjadi dasar hukum harus dirumuskan dengan jelas dan tepat untuk menghindari kesalahpahaman atau penafsiran yang salah. Dalam proses pemecahan sertifikat, fakta-fakta seperti batas-batas tanah, luas tanah, dan identitas pemilik harus dirumuskan secara jelas dalam dokumen sertifikat. Ketidakjelasan dalam perumusan ini dapat menimbulkan kekeliruan dalam pelaksanaan dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, ketelitian dalam mendokumentasikan fakta dan kejelasan dalam perumusan peraturan adalah esensial untuk memastikan kepastian hukum.

4. Stabilitas Hukum Positif

Radbruch juga menekankan bahwa hukum positif tidak boleh mudah berubah, karena perubahan yang terlalu sering dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Dalam konteks pemecahan sertifikat, peraturan yang mengatur tentang tata cara pemecahan sertifikat dan pengalihan hak atas tanah harus stabil dan konsisten. Perubahan yang terlalu sering dalam peraturan dapat membingungkan developer dan pemilik tanah, serta menghambat proses pemecahan sertifikat. Stabilitas hukum memberikan jaminan bahwa prosedur yang telah dimulai akan diselesaikan sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat proses tersebut dimulai.

Teori kepastian hukum Radbruch menggarisbawahi pentingnya hukum yang positif, berbasis fakta, dirumuskan dengan jelas, dan stabil dalam konteks prosedur pemecahan sertifikat tanah. Dalam praktik di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan, prinsip-prinsip ini harus diterapkan untuk memastikan bahwa prosedur pemecahan sertifikat oleh developer berjalan dengan lancar dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Kepastian hukum dalam prosedur ini tidak hanya melindungi hak-hak pemilik tanah dan developer, tetapi juga memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan administrasi pertanahan di Indonesia.

Ketidakpastian dalam prosedur pemecahan sertifikat dapat menimbulkan berbagai masalah hukum, termasuk sengketa kepemilikan, keterlambatan dalam transaksi properti, dan kesulitan dalam mengakses pembiayaan. Jika prosedur tidak dilakukan dengan benar atau terjadi penundaan yang tidak wajar, pemilik properti mungkin menghadapi risiko kehilangan hak atas tanah mereka atau mengalami kesulitan dalam menjual atau menggunakan properti tersebut sebagai jaminan kredit. Hal ini dapat merusak kepercayaan publik terhadap developer dan lembaga pemerintah, serta menurunkan daya tarik investasi di sektor perumahan.

B. Hambatan dan solusi atas ketidaksesuaian hasil pemecahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan

Terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atastanah memerlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bahkan menurut Boedi Harsono, ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut.⁸⁴

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang Pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang

⁸⁴Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, hal.139

tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dimilikinya.⁸⁵

Permohonan pemecahan hak atas tanah dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan letak tanah itu berada. Hasil dari pemecahan bidang tanah akan melahirkan bidang tanah dengan nomor sertipikat dan Nomor Identifikasi Bidang(NIB) baru.⁸⁶

Di Kota Tangerang Selatan ditemukan kasus pemilik sertipikat hak tanah atas rumah yang telah ditempatinya lebih dari 1 (satu) tahun tidak sesuai dengan fisik bangunan yang ada. Hal ini diketahui saat akan mengajukan pembiayaan di salah satu bank dan dilakukan pemetaan sertipikat data sertipikat tersebut gambarnya tidak sesuai antara database di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Ketidaksesuaian hasil pemecahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) dapat menimbulkan sejumlah akibat hukum yang berdampak pada berbagai pihak, termasuk pemilik tanah, pembeli, developer, dan bahkan BPN itu sendiri. Akibat hukum ini mencakup berbagai aspek seperti kepastian hukum, hak kepemilikan, transaksi jual beli, dan potensi sengketa. Berikut

⁸⁵Budi Harsono, 2007,*Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria Isi dan Pelaksanaannya*,Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta, hal69.

⁸⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, hal. 160

adalah beberapa akibat hukum yang timbul:

1. Ketidakpastian Hukum

Ketidaksesuaian dalam sertifikat tanah menyebabkan ketidakpastian hukum mengenai status kepemilikan dan batas-batas tanah. Sertifikat tanah merupakan dokumen yang seharusnya memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, termasuk luas, batas, dan lokasi. Ketidaksesuaian dalam sertifikat dapat meragukan validitasnya, sehingga mengganggu kepastian hukum yang seharusnya diberikan oleh sertifikat tersebut.

2. Sengketa Kepemilikan Tanah

Ketidaksesuaian data antara sertifikat dengan kondisi tanah di lapangan dapat menimbulkan sengketa kepemilikan. Misalnya, jika luas tanah dalam sertifikat tidak sesuai dengan luas tanah sebenarnya, pemilik tanah atau pihak lain yang berkepentingan dapat mempertanyakan keabsahan kepemilikan tersebut. Sengketa ini dapat melibatkan berbagai pihak dan berujung pada proses hukum di pengadilan.

3. Pembatalan atau Perbaikan Sertifikat

Jika ketidaksesuaian tersebut signifikan, sertifikat tanah yang telah diterbitkan dapat dibatalkan atau diperbaiki melalui proses administratif atau hukum. Pemilik tanah atau pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan ke BPN untuk melakukan pengukuran ulang dan memperbaiki sertifikat yang salah. Proses ini bisa memakan

waktu dan biaya, serta berpotensi menghambat transaksi atau pengembangan yang sedang berlangsung.

4. Kesulitan dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Ketidaksesuaian sertifikat dapat menyulitkan transaksi jual beli tanah. Pembeli potensial mungkin ragu untuk melanjutkan transaksi jika ada ketidaksesuaian dalam sertifikat, karena mereka khawatir tentang masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari. Hal ini dapat merugikan penjual, terutama jika tanah tersebut sudah diperuntukkan untuk dijual atau dikembangkan lebih lanjut.

5. Tanggung Jawab Hukum Developer dan BPN

Developer dan BPN dapat bertanggung jawab secara hukum atas ketidaksesuaian yang terjadi. Developer mungkin dianggap lalai jika mereka tidak memastikan bahwa tanah yang dijual sesuai dengan sertifikat yang diterbitkan. BPN juga bisa dianggap bertanggung jawab jika ketidaksesuaian tersebut disebabkan oleh kesalahan dalam pengukuran atau pencatatan. Kedua pihak dapat dituntut untuk memperbaiki kesalahan atau memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan.

6. Ganti Rugi

Pihak yang dirugikan oleh ketidaksesuaian sertifikat, seperti pemilik tanah atau pembeli, dapat menuntut ganti rugi dari pihak yang bertanggung jawab, baik itu developer atau BPN. Ganti rugi ini bisa mencakup biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki sertifikat,

kerugian finansial akibat transaksi yang gagal, atau kerugian lainnya yang diakibatkan oleh ketidaksesuaian tersebut.

7. Impak terhadap Proyek Pengembangan

Ketidaksesuaian sertifikat dapat mengganggu proyek pengembangan yang sedang berlangsung. Misalnya, pembangunan perumahan atau infrastruktur lain dapat terhambat jika terdapat sengketa atau ketidakpastian hukum mengenai status tanah. Ini bisa menyebabkan penundaan proyek, peningkatan biaya, dan potensi kerugian finansial bagi developer.

Ketidaksesuaian hasil pemecahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan memiliki dampak hukum yang signifikan. Dampak ini tidak hanya mempengaruhi kepastian hukum dan hak kepemilikan tanah, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa, menghambat transaksi dan pengembangan tanah, serta menyebabkan kerugian finansial. Oleh karena itu, penting bagi BPN dan developer untuk memastikan bahwa proses pemecahan sertifikat dilakukan dengan akurat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk menghindari akibat hukum yang merugikan.

Hambatan dan ketidaksesuaian hasil pemecahan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (Kantah) Kota Tangerang Selatan bisa muncul akibat berbagai faktor, baik dari sisi teknis, administratif, maupun hukum. Berikut adalah uraian tentang hambatan-

hambatan tersebut dan solusi yang dapat diambil.⁸⁷

1. Ketidaksesuaian Luas dan Batas Tanah

Ketidaksesuaian ini bisa disebabkan oleh kesalahan pengukuran, perubahan fisik tanah yang tidak terdeteksi, atau perbedaan interpretasi batas tanah. Solusinya yaitu :

- a. Menggunakan teknologi pemetaan canggih seperti drone dan GPS untuk memastikan pengukuran lebih akurat. Pengukuran ulang oleh tim dari Kantah dengan metode yang lebih modern dapat mengurangi kesalahan.
- b. Mengadakan pertemuan mediasi dengan pihak-pihak yang berbatasan untuk menyepakati batas tanah yang sebenarnya dan memperbaiki sertifikat yang sudah diterbitkan.

2. Kesalahan dalam Dokumen Sertifikat

Kesalahan administratif seperti penulisan nama, nomor identifikasi tanah, atau informasi lain yang tidak sesuai dengan data asli. Solusinya yaitu :

- a. Mengajukan permohonan revisi kepada Kantah dengan melampirkan dokumen pendukung yang benar. Kantah perlu menyediakan jalur cepat untuk koreksi kesalahan administratif ini.
- b. Menerapkan sistem verifikasi ganda sebelum sertifikat diterbitkan untuk meminimalkan kesalahan input data.

3. Sengketa Tanah dengan Pihak Ketiga

⁸⁷ Wawancara dengan Ibu Novita, Petugas BPN Tangerang Selatan, Tanggal 2 Agustus 2024

Pihak ketiga mungkin mengajukan klaim atau keberatan atas pemecahan sertifikat, baik karena batas tanah yang tidak sesuai atau hak kepemilikan yang dipersengketakan. Solusinya yaitu:

- a. Memanfaatkan mekanisme mediasi atau arbitrase yang disediakan oleh Kantah atau lembaga independen untuk menyelesaikan sengketa tanpa harus melalui jalur pengadilan yang panjang.
- b. Jika mediasi tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui pengadilan dengan mengajukan bukti kepemilikan dan pengukuran yang sah.

4. Proses Pemecahan Sertifikat yang Lama

Lamanya proses bisa terjadi karena birokrasi yang rumit, kurangnya sumber daya manusia di Kantah, atau masalah teknis pada sistem layanan elektronik. Solusinya yaitu:

- a. Kantah perlu mengoptimalkan layanan berbasis digital untuk mempercepat proses pemecahan sertifikat, termasuk peningkatan sistem e-BPN yang lebih efisien.
- b. Developer dapat melakukan monitoring dan pelaporan berkala ke Kantah mengenai status pemecahan sertifikat untuk mencegah keterlambatan.

5. Kesalahan dalam Pembayaran Pajak dan Biaya Administrasi

Ketidaksesuaian dalam perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau pajak lain yang berakibat pada tertundanya proses pemecahan. Solusinya yaitu:

- a. Melakukan rekalkulasi dengan Kantor Pajak dan mengajukan koreksi jika terjadi kesalahan. Developer juga bisa berkonsultasi langsung dengan ahli pajak atau Kantor Pajak untuk memastikan semua pembayaran sudah benar.
- b. Menggunakan sistem pembayaran terintegrasi yang disediakan oleh Kantah untuk meminimalkan kesalahan dan memastikan semua pajak dan biaya administrasi terbayar sesuai ketentuan.

6. Ketidakjelasan dalam Peraturan atau Kebijakan Baru

Perubahan peraturan atau kebijakan baru yang belum sepenuhnya dipahami atau diimplementasikan dengan benar oleh

Kantah atau developer. Solusinya yaitu:

- a. Kantah perlu melakukan sosialisasi dan pelatihan kepada petugas dan developer terkait peraturan baru yang berlaku.
- b. Developer harus proaktif berkonsultasi dengan Kantah atau ahli hukum pertanahan mengenai peraturan terbaru untuk memastikan proses pemecahan sertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan memahami hambatan-hambatan ini dan menerapkan solusi yang tepat, developer dan pihak terkait dapat mengurangi risiko ketidaksesuaian hasil pemecahan sertifikat, sehingga proses administrasi pertanahan berjalan lebih lancar dan sesuai dengan regulasi yang berlaku pada tahun 2024.

Sering kali dikarenakan pentingnya peran rumah dalam kehidupan manusia, rumah terkadang bisa menjadi objek jual beli yang rawan terhadap

timbulnya permasalahan. Hal ini terjadi kemungkinan karena faktor ekonomi dan ketidaktahuan salah satu pihak akan prosedur yang benar, ilustrasi tersebut biasanya terjadi di masyarakat. Untuk itu diperlukan perlindungan hukum sehingga mencegah segala praktik yang bisa merugikan hak seseorang.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁸⁸

Perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan jaminan bahwa hak-hak yang dimiliki oleh warga negara tidak dilanggar dan bahwa ada mekanisme yang adil dan efektif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul. Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Keduanya berfungsi untuk melindungi hak-hak individu dan menjaga keadilan dalam penerapan hukum. Dalam konteks tinjauan yuridis terhadap ketidaksesuaian objek tanah hasil pemecahan sertifikat oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang

⁸⁸ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , hal. 55

Selatan, teori ini memiliki relevansi yang signifikan dalam memahami bagaimana hukum beroperasi untuk mencegah dan menyelesaikan masalah hukum yang muncul.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum atau sengketa sebelum terjadi. Dalam kasus ketidaksesuaian objek tanah hasil pemecahan sertifikat, beberapa langkah preventif yang relevan meliputi:

- a. Kantor Pertanahan Nasional (BPN) harus menerapkan prosedur yang jelas, transparan, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam proses pemecahan sertifikat. Hal ini mencakup verifikasi yang ketat terhadap data yang disampaikan oleh developer, pengukuran tanah yang akurat, serta penerbitan sertifikat yang sesuai dengan kondisi fisik tanah di lapangan.
- b. Pengawasan yang ketat terhadap proses pemecahan sertifikat oleh BPN dan developer dapat mencegah terjadinya kesalahan atau ketidaksesuaian. Ini termasuk audit internal dan eksternal terhadap proses pengukuran, pencatatan, dan penerbitan sertifikat tanah.
- c. Memberikan pendidikan kepada petugas BPN, developer, dan masyarakat mengenai pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum dan akurasi dalam dokumen pertanahan juga merupakan langkah preventif penting untuk mencegah kesalahan yang dapat

menyebabkan ketidaksesuaian objek tanah.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif diterapkan ketika pelanggaran hukum atau sengketa telah terjadi, dan berfokus pada penyelesaian masalah serta pemulihan hak-hak yang telah dilanggar. Dalam hal ketidaksesuaian objek tanah hasil pemecahan sertifikat, perlindungan represif dapat melibatkan:

- a. Pihak yang dirugikan akibat ketidaksesuaian dalam sertifikat tanah memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan hukum. Ini bisa dilakukan melalui jalur administratif dengan mengajukan permohonan koreksi kepada BPN, atau melalui pengadilan jika penyelesaian administratif tidak memadai.
- b. Jika ditemukan ketidaksesuaian, BPN dapat diperintahkan oleh pengadilan untuk melakukan pengukuran ulang tanah dan memperbaiki sertifikat yang telah diterbitkan. Ini adalah bentuk pemulihan hukum yang bertujuan untuk mengembalikan kondisi sesuai dengan hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dirugikan.
- c. Jika ketidaksesuaian tersebut menyebabkan kerugian finansial atau material bagi pemilik tanah atau pihak lain yang terlibat, mereka dapat menuntut ganti rugi atau kompensasi dari pihak yang bertanggung jawab, seperti developer atau bahkan BPN jika ditemukan kelalaian dalam prosedur.

Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah kesalahan dan sengketa, sementara perlindungan represif berfokus pada pemulihan hak-hak yang dilanggar setelah kesalahan terjadi. Penerapan kedua bentuk perlindungan ini di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan penting untuk memastikan bahwa proses pemecahan sertifikat berjalan dengan benar dan sesuai hukum, serta untuk memberikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.



C. Contoh Akta / Litigasi**AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI****Nomor : 100.-**

Pada hari ini, Kamis, tanggal duapuluh enam Agustus duaribu duapuluh empat (26-08-2024), pukul sepuluh lewat tigapuluh (10.30) Waktu Indonesia Barat;

Berhadapan dengan saya **ULFA NURILAH TRI ASTUTI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-2024.AH.02.01 Tahun 2024 tanggal sepuluh Juni duaribu duapuluh empat (10-06-2024) diangkat selaku Notaris di Kabupaten Pemalang dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini :

- I. **Tuan DENIS**, lahir di Pemalang, pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus delapanpuluh (11-05-1980), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Magelang, Jalan Ahmad Yani, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Purwoharjo, Kecamatan Comal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374525125800004;

Yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah tanpa mendapat persetujuan istri karena sudah meninggal dunia (akta kematian terlampir).

- Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK PERTAMA**".-----

II. Nyonya NINA, lahir di Pemalang, pada tanggal duapuluh satu Januari seribu sembilanratus sembilanpuluh (21-01-1990), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Pemalang, Jalan Mandala III nomor 77, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Mulyoharjo, Kecamatan Comal;, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374072201720005;

- Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK KEDUA**".
- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.
- Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, menerangkan kepada saya, Notaris :

a. Bahwa Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai hak sepenuhnya atas sebidang tanah Sertipikat;

- **Hak Milik 10067/ Pemalang** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10/04/2012 terdaftar atas nama **WIDURI NORMANTIO** dengan Luas Hasil Ukur ± luas tanah 1328 m² (seribu tiga ratus dua puluh delapan meter

persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.01.11.02.03112, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Comal, Kelurahan Purwoharjo dan segala sesuatu yang ditanam dan ditempatkan di atas maupun dibawah permukaan tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya dan Undang-Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan; (untuk selanjutnya disebut **“Tanah dan Bangunan”**);

- b. Bahwa Pihak Pertama berkehendak menjual seluruh bidang Tanah tersebut kepada Pihak Kedua, yaitu seluas $\pm 1328 \text{ M}^2$ (kurang lebih Seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) sebagaimana yang tertera dalam sertipikat tersebut diatas, akan tetapi pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan, karena harga jual beli tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
- c. Bahwa Pihak Kedua bersedia membeli Tanah dari Pihak Pertama.
- d. Agar dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri, akan menjual dan

menyerahkan kepada Pihak Kedua, demikian pula Pihak Kedua, dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Tanah dan Bangunan tersebut sepenuhnya dengan mengacu pada luas sebagaimana yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang dalam bentuk sertipikat serta dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni).

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, para pihak telah setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli ("**Perjanjian**") dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

----- **Pasal 1** -----

----- **H A R G A** -----

1. Jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni) dengan harga **Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)** yang pembayarannya telah disepakati dan disetujui oleh para pihak dengan cara sebagai berikut :
 - a. Sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah)** telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dengan genap dan cukup sebelum

penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut telah dibuatkan tanda penerimaan (kuitansinya) secara tersendiri;

- b. Sisanya sebesar **Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta Rupiah)** akan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan 3 kali cicilan maksimal selama 3 (tiga) tahun dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan (kuitansinya) yang sah sebagai bukti pelunasan.

Dalam hal terjadi Pihak Pertama oleh sebab apapun menolak atau tidak mau menerima pembayaran harga jual beli dimaksud dalam akta ini, baik angsuran maupun denda, maka Pihak Kedua berhak, oleh karena itu diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran secara titipan (konsinyasi) pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di mana pun dalam wilayah Republik Indonesia, dengan meminta atau memperoleh tanda terima (kuitansi)nya yang, dan semua biaya yang berkaitan dengan konsinyasi tersebut dapat dipotong langsung dari uang yang dititipkan tersebut.

2. Dengan dilaksanakannya Perjanjian ini, tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi baik

langsung maupun tidak langsung menjaminkan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak lain,kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan dilakukan oleh Pihak Pertama baik sebelumnya, sekarang maupun dikemudian hari, adalah tidak sah.

3. Perjanjian ini tetap berlaku untuk digunakan para ahli waris jika pihak penjual maupun pembeli meninggal dunia.

Pasal 2

J A M I N A N

Pihak Pertama menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua sebagai berikut :

- a. Tanah dan Bangunan adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjual Tanah dan Bangunan;
- b. Tanah tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain;
- c. Pihak Pertama belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga dan bilamana ternyata

- kuasa yang demikian telah dibuat maka Pihak Pertama, dengan ini mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi kuasa yang pernah dibuat oleh Pihak Pertama sebelumnya;
- d. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajiban kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau biaya biaya lainnya kepada pemerintah, sehubungan dengan Tanah dan Bangunan;
 - e. Pihak Pertama akan melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan dengan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama;
 - f. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan kosong (tanpa penghuni) kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atau pada saat Pihak Pertama dan Pihak Kedua melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;
 - g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari

segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut;

----- **Pasal 3** -----

----- **K U A S A** -----

1. Pihak Pertama, sekarang ini untuk nanti pada waktunya, yaitu manakala harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, untuk melaksanakan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan jual beli, maka Pihak Kedua, tanpa perlu hadirnya Pihak Pertama, Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak Kedua sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dengan kekuasaan sepenuhnya, tidak ada tindakan yang dikecualikan.
2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima kuasa-kuasa yang tercantum dalam atau diberikan berdasarkan Perjanjian, kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan Perjanjian yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, Perjanjian tidak akan dibuat, dan sebagai demikian selama Perjanjian berlaku,

kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam ketentuan pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan/atau peraturan-peraturan lainnya.

----- **Pasal 4** -----

----- **PAJAK DAN BIAYA** -----

1. Pajak penghasilan yang timbul menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua, dan masing-masing pihak terikat untuk membayar Pajak dan bea tersebut sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
2. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan Akta Jual Beli menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama.

----- **Pasal 5** -----

----- **LAIN - LAIN** -----

Perjanjian ini juga berlaku terhadap (para) ahli waris dari masing-masing pihak. Perjanjian ini dibuat dikarenakan objek tanah tersebut diatas sedang dalam proses Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang. Apabila hasil checking oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang dinyatakan tidak “clear”, maka perjanjian

ini dianggap batal demi hukum dan Pihak Pertama berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang diterima dari Pihak Kedua dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan.

----- **Pasal 6** -----

----- **DOMISILI** -----

Mengenai Perjanjian dan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal atau domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Pemalang.

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Pemalang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh :

1. Tuan YOSAFAT TONDI, Sarjana Hukum, lahir di Pemalang, pada tanggal 08 Februari 1999, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Mulyo, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Mulyo, Kecamatan Mulyo, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402990001.
2. Tuan ARRIA, Sarjana Hukum, lahir di Pemalang, pada tanggal 08 Juni 1999, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Gedang, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Purwo, Kecamatan Mulyo,

pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor
3322134806990003.

Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada
para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap,
para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.

Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.



Notaris

(ULFA NURILAH TRI ASTUTI, S.H., M.Kn)

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adaah :

1. Prosedur pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh developer di Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan yaitu pertama, developer mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat induk, peta bidang tanah, dan izin-izin terkait. Setelah itu, developer mengajukan permohonan pemecahan sertifikat ke BPN, disertai dengan dokumen yang telah dipersiapkan. BPN kemudian melakukan verifikasi dokumen untuk memastikan kelengkapan dan validitasnya. Jika diperlukan, BPN akan melakukan pengukuran ulang tanah untuk memastikan pembagian sesuai dengan rencana yang diajukan. Setelah pengukuran selesai, BPN membuat peta bidang tanah baru dan menerbitkan sertifikat baru untuk setiap bidang tanah yang dipecah. Sertifikat ini kemudian diserahkan kepada developer, yang selanjutnya dapat mendistribusikannya kepada pihak yang berhak. Terakhir, BPN mencatat pemecahan sertifikat ini dalam buku tanah dan arsip nasional, untuk menjaga keabsahan dan kepastian hukum atas tanah yang telah dipecah.
2. Ketidaksesuaian hasil pemecahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan dapat menimbulkan berbagai hambatan, termasuk ketidakpastian hukum,

sengketa kepemilikan, dan kesulitan dalam transaksi jual beli tanah. Hambatan ini sering kali disebabkan oleh ketidakakuratan data, kesalahan dalam pengukuran tanah, atau kurangnya koordinasi antara developer dan BPN. Untuk mengatasi hambatan tersebut, beberapa solusi dapat diterapkan. Pertama, BPN harus meningkatkan ketelitian dalam proses verifikasi dokumen dan pengukuran ulang tanah, serta memastikan bahwa semua data sesuai dengan kondisi di lapangan. Kedua, pengawasan yang lebih ketat dan penggunaan teknologi yang lebih canggih, seperti sistem informasi geografis (GIS), dapat membantu meningkatkan akurasi dan efisiensi dalam proses pemecahan sertifikat. Ketiga, komunikasi yang lebih baik antara developer, BPN, dan pihak-pihak terkait perlu ditingkatkan untuk memastikan bahwa setiap tahap dalam prosedur pemecahan sertifikat berjalan lancar dan sesuai dengan peraturan. Dengan menerapkan solusi-solusi ini, diharapkan ketidaksesuaian hasil pemecahan sertifikat dapat diminimalisir, sehingga kepastian hukum dan kelancaran transaksi tanah dapat terjamin.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Hendaknya pemerintah meninjau dan memperbarui regulasi terkait pemecahan sertifikat tanah agar lebih jelas, konsisten, dan sesuai dengan perkembangan teknologi dan kebutuhan masyarakat. Regulasi

yang lebih ketat dan rinci dapat membantu mencegah ketidaksesuaian objek tanah.

2. Hendaknya BPN meningkatkan akurasi dalam pengukuran tanah dan proses verifikasi dokumen. Penggunaan teknologi seperti sistem informasi geografis (GIS) dan perangkat pengukuran modern dapat membantu dalam memastikan data yang tepat dan mengurangi risiko ketidaksesuaian.
3. Developer harus memastikan kepatuhan terhadap semua peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait pemecahan sertifikat tanah. Hal ini termasuk melakukan pengukuran yang akurat dan memastikan bahwa semua dokumen yang diserahkan ke BPN sesuai dengan kondisi di lapangan.
4. Masyarakat perlu meningkatkan kesadaran dan pemahaman mengenai hak-hak mereka terkait kepemilikan tanah dan proses pemecahan sertifikat. Pengetahuan yang lebih baik akan membantu mereka menghindari masalah hukum di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-Anbiya

Al-Qur'an Surah Hud

B. Buku

Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.

Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmadi Miru & Sutaman Yodo, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka.

Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta.

Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/I/2021*, BPN RI, Jakarta.

Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta.

Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.

Effendi Perangin.1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.

- Fadli, Moh dan Arsyad, Idham, 2014, *Politik Hukum Agraria*, DPR RI, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta.
- Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- H Hazzadin, 2011, *Panduan Hukum Perumahan Dan Pemukiman Berbasis Kawasan, Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia..*
- Hajar, M., 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru.
- Harjono, 2021, *Hukum Properti*, PPHBI, Jakarta.
- Hazzadin.2011, *Panduan Hukum Perumahan Dan Pemukiman Berbasis Kawasan*, Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- Iskandar, 2009, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Gaung Persada, Jakarta.
- Jimmy Jose Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Kaawoan dan Johanis Edoard, 2021, *Hukum Dan Politik Agraria*, Sam Ratulangi Pers.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta.
- Kartini, K., Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- M. Marwan dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum*, (Reality Publisher, Surabaya.
- Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.

- Resti Nurhayati, 2001, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*, Unika, Semarang.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung .
- Sodiki, Ahmad; Mahfud MD, 2010, *Naskah Komprehensif Perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung, hal.10
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Utomo, Laksanto, 2021, *Buku Ajar Hukum Agraria dan Property*, Lembaga Studi Hukum Indonesia. Jakarta.

C. Jurnal/ Penelitian

- Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, dan Gunarto, 2017, *Efektivitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Vol.5 No.1, Published By Master Of Notarial Of Law, Faculty of Law Unissula. Hal. 270, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2611/0>
- Fernedy, Kepastian Hukum Atas Pemecahan Sertifikat Induk Tanah Terkait Developer Perumahan Yang Dinyatakan Pailit, *Journal Of Legal Research*, Volume 4, Issue 4, 2022.
- Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus.
- Nur Hidayani, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021.
- Nurhayati, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2017.

Putra, P. S., & SH, M, 2019, *Reforma Agraria Hambatan dan Tantangan di Kabupaten Karawang*, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Kajian Ilmiah Hukum, Vol 4 Nomor 1.

Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

Yubaidi, R. S., The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia., *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Tahun 2020, Vol 6 Nomor 6.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPerdata

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan yurisprudensi.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik.

E. Internet

<https://31sudirmansuites.com/>

<https://dwijayakarya.com/>

<https://eticon.co.id>

<https://money.kompas.com>

<https://realmaczman.wordpress.com/>

<https://sultantangsel.id/about>,

<https://sultantangsel.id/about>,

<https://sysindokonsultan.com/>,

<https://www.gramedia.com/>

<https://www.sinarmasland.com/>,

