

**KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK DAN TANGGUNG
JAWAB PEMERINTAH ATAS KEPEMILIKAN TANAH MELALUI
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**
**(Studi Putusan nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang Pembatalan SHM
nomor 11142/BINTARO/2019)**

TESIS



Oleh:

Jheni Rahmad

NIM : 21302200159

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.KN)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK DAN TANGGUNG
JAWAB PEMERINTAH ATAS KEPEMILIKAN TANAH MELALUI
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**
**(Studi Putusan nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang Pembatalan SHM
nomor 11142/BINTARO/2019)**

TESIS

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



Oleh:

Jheni Rahmad

NIM : 21302200159

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.KN)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK DAN TANGGUNG
JAWAB PEMERINTAH ATAS KEPEMILIKAN TANAH MELALUI
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

**(Studi Putusan nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang Pembatalan SHM
nomor 11142/BINTARO/2019)**

TESIS

Oleh:

Jheni Rahmad

NIM : 21302200159

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,


Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H.

NIDN: 0613066101

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


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

NIDN : 0620046701

**KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK DAN TANGGUNG
JAWAB PEMERINTAH ATAS KEPEMILIKAN TANAH MELALUI
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

TESIS

Oleh :

Jheni Rahmad

NIM : 21302200159

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan :

Tim Penguji

Ketua

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

NIDN: 0620046701

Anggota

Dr. Hj. Siti Redhiana Dwi Istinah, S.H., M.H

NIDN: 0613066101

Anggota

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

NIDK: 8905100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertentangan di bawah ini:

Nama : Jheni Rahmad
NIM : 21302200159
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Dan Tanggung Jawab Pemerintah Atas Kepemilikan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” 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 di kemudian 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, Juni 2024
Yang menyatakan



Jheni Rahmad
NIM. 21302200159

Pernyataan Persetujuan Unggah Karya Ilmiah

Saya yang bertentangan di bawah ini:

Nama : Jheni Rahmad
NIM : 21302200159
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

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

“Kedudukan Hukum Sertifikat dan Tanggung Jawab Pemerintah atas Kepemilikan Tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas royalti non eksklusif untuk disimpan, di alih media kan dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademi selamat tetap mencantumkan Nama penulis sebagai pemilik hak cipta

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran hak cipta atau 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, Juni 2024



Jheni Rahmad
NIM. 21302200159

MOTTO

Dengan zikir kepada Allah, hati akan menjadi tentram.

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

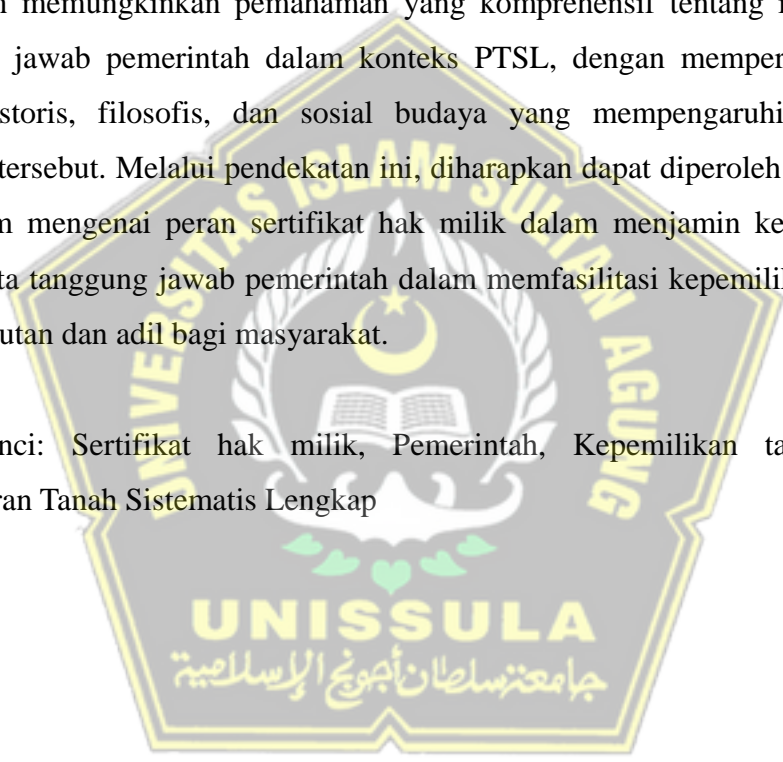
- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



Abstrak

Studi ini menginvestigasi kedudukan hukum sertifikat hak milik dan tanggung jawab pemerintah terkait kepemilikan tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menggunakan metodologi kepustakaan. Pendekatan ini melibatkan analisis terhadap dokumen-dokumen hukum, literatur terkait, dan kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan PTSL dan kepemilikan tanah. Metodologi kepustakaan memungkinkan pemahaman yang komprehensif tentang isu hukum dan tanggung jawab pemerintah dalam konteks PTSL, dengan memperhatikan aspek-aspek historis, filosofis, dan sosial budaya yang mempengaruhi implementasi program tersebut. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat diperoleh wawasan yang mendalam mengenai peran sertifikat hak milik dalam menjamin kepastian hukum tanah serta tanggung jawab pemerintah dalam memfasilitasi kepemilikan tanah yang berkelanjutan dan adil bagi masyarakat.

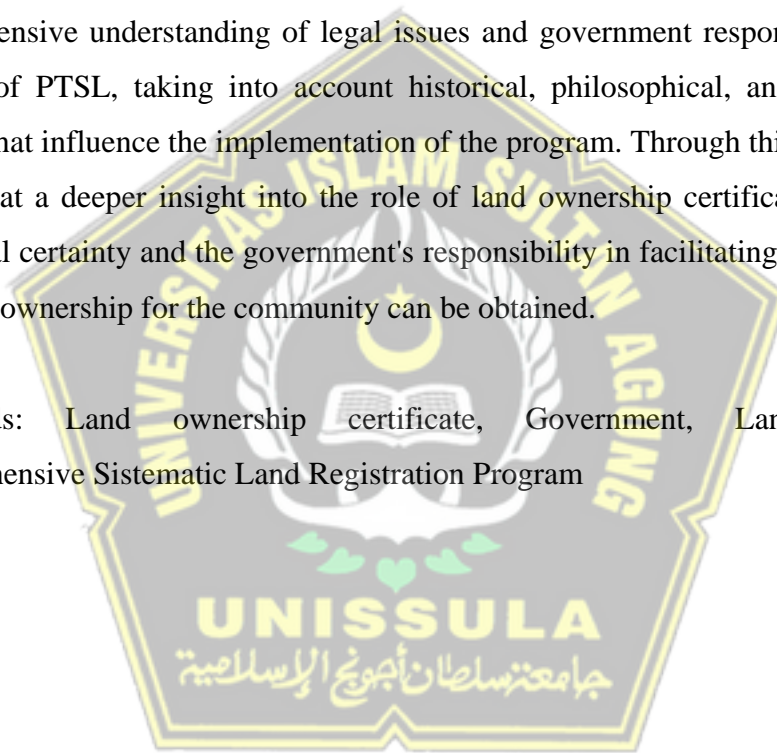
Kata kunci: Sertifikat hak milik, Pemerintah, Kepemilikan tanah, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap



Abstract

This study investigates the legal status of land ownership certificates and the government's responsibilities regarding land ownership through the Comprehensive Sistematic Land Registration Program (PTSL) using a literary methodology. This approach involves analyzing legal documents, related literature, and government policies related to PTSL and land ownership. Literary methodology allows for a comprehensive understanding of legal issues and government responsibilities in the context of PTSL, taking into account historical, philosophical, and socio-cultural aspects that influence the implementation of the program. Through this approach, it is hoped that a deeper insight into the role of land ownership certificates in ensuring land legal certainty and the government's responsibility in facilitating sustainable and fair land ownership for the community can be obtained.

Keywords: Land ownership certificate, Government, Land ownership, Comprehensive Sistematic Land Registration Program



KATA PENGANTAR

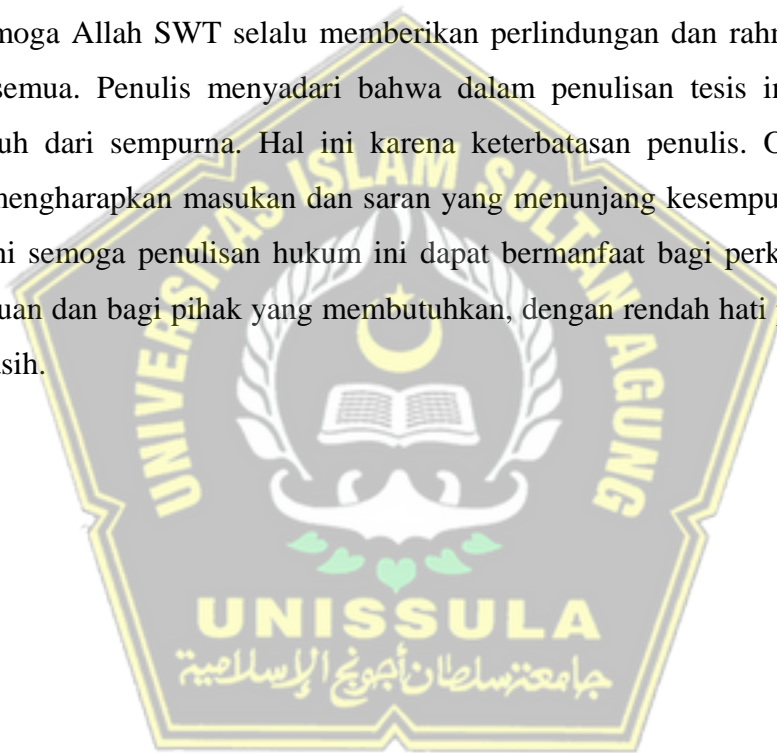
Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik dan Tanggung Jawab Pemerintah atas Kepemilikan Tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, 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, sekaligus 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.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. 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



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. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptua.....	19
F. Kerangka Teori.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II KAJIAN PUSTAKAAN.....	28
A. Tinjauan umum tentang pembaruan hukum agraria.....	28
1. Pengertian Hukum Agraria.....	28
2. Ruang Lingkup Hukum Agraria.....	34
3. Klasifikasi Agraria.....	40
B. Tinjauan tentang Sertipikat Hak milik (SHM).....	41

1.	Pengertian Sertipikat Hak milik (SHM).....	41
2.	Macam-Macam Hak Atas Tanah	42
3.	Sejarah Sertipikat Hak milik (SHM).....	45
4.	Kewenangan Sertipikat Hak milik (SHM).....	47
C.	Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	50
1.	Pengertian Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	50
2.	Tujuan PTSL	50
3.	Manfaat PTSL bagi Masyarakat.....	50
4.	Proses Pelaksanaan PTSL	51
5.	Legalitas dan Perlindungan Hukum PTSL.....	51
D.	Kepemilikan Tanah dalam perspektif Islam	52
1.	Konsep Kepemilikan dalam Islam	52
2.	Prinsip Amanah dalam Kepemilikan.....	53
3.	Hukum Waris dan Hibah.....	54
4.	Keadilan dalam Distribusi Tanah.....	55
5.	Larangan Riba dan Spekulasi.....	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		58
A.	Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Sebagai Alat Bukti Sah Kepemilikan Tanah Sesuai Dengan Peraturan Perundang Undangan yang Berlaku.....	58
1.	Bukti kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA	58
2.	Status Hak Atas Tanah Yang Tidak Tunduk Pada UUPA.....	76
3.	Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya	78
B.	Tanggung jawab pemerintah dalam memastikan hak masyarakat atas tanah melalui program PTSL yang dilindungi secara hukum	87
1.	Prosedur Pelaksanaan PTSL	88
2.	Tahapan Pelaksanaan PTSL	92

C. Perlindungan hukum terhadap Putusan Putusan nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang Pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019 dan akibat hukumnya	98
BAB IV PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Novelty	105
C. Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	109



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa penguasaan negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat. semaksimal mungkin untuk kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, semua hal yang ada di Indonesia diorientasikan untuk kesejahteraan rakyatnya dan pencapaian tujuan nasional. Tanah mengacu pada permukaan yang memiliki batas-batasnya dan tunduk pada kontrol langsung atau tidak langsung oleh negara, sesuai ketentuan dalam Pasal 28D Ayat 1 UUD 1945. Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengarah pada implementasi undang-undang agraria nasional yang menghadirkan jaminan hukum bagi semua orang dan memfasilitasi penggunaan tanah, air, dan sumber daya alam yang diinginkan. UUPA berkaitan dengan penanganan masalah agraria yang mendasar. Namun, dalam pelaksanaannya, undang-undang ini memerlukan persyaratan berbagai undang-undang, peraturan, dan ketentuan hukum lainnya yang terkait.¹

Dalam hal aturan pertanahan yang berlaku, UUPA ini merupakan kemajuan besar dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum, ketertiban, dan kesejahteraan warga Negara Kesatuan Republik Indonesia. Perkembangan kondisi pertanahan di Indonesia saat ini adalah elemen penting dalam kehidupan bermasyarakat. Contohnya dalam hal merencanakan bangunan, membangun usaha, membangun tempat tinggal, dan hal-hal lainnya yang mengharuskan orang untuk terlibat sehingga kepemilikan tanah individu dapat dianggap sah secara hukum dengan adanya aturan yang melindunginya. Sebaliknya, kebutuhan akan

¹ Kiki Rizki et al., 2020, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertipikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, *Aktualita* Vol 21, No. 1 hal. 688–689.

tanah terus meningkat. Akibatnya, karena jumlah penduduk meningkat tetapi ketersediaan tanah tetap terbatas, perbandingan antara populasi dengan tanah yang tersedia menjadi tidak seimbang. Oleh karena itu, hal ini membuat adanya kepentingan individu yang berpotensi terjadinya sengketa pertanahan.²

Sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, jika sertipikat telah berlaku selama lima tahun dan tidak ada pihak yang keberatan, sertipikat tambahan tidak dapat diterbitkan pada tanah yang sama. Namun, sengketa tanah masih sering muncul di mana salah satu penyebabnya adalah negara ini memakai asas negatif publik.³ Maksud dari asas negatif publik ini adalah sertipikat tanah bukanlah satu-satunya alat bukti.⁴ Setiap orang memiliki hak untuk mempertanyakan kebenaran sertipikat tanahnya, dan sertipikat tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan.⁵ Hal ini dapat menimbulkan masalah karena memberikan peluang bagi seseorang yang memiliki sertipikat tanah untuk kehilangan haknya. Misalnya, seseorang telah membeli tanah dengan prosedur yang benar tetapi harus kehilangan haknya karena ada orang lain yang menggugatinya.

Sebagaimana yang diketahui, hak atas tanah adalah hak dasar yang sangat penting bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan individu. Sebaliknya, negara bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, bahkan jika hak tersebut dibatasi oleh kepentingan negara, masyarakat, atau orang lain. Menurut Badan Pertanahan Nasional, ada lebih dari 80 juta bidang tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan mempertimbangkan tujuan UUPA di atas, jelas bahwa para pemilik 80 juta

² Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, and Fifiana Wisnaeni, 2020 Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Notarius* Vol 13, No. 1, hal. 156.

³ Fandri Entiman Nae, 2013, Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat. *Lex Privatum* Vol 1, No. 5, hal. 54–63.

⁴ A.P. Perlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 14.

⁵ Fandri Entiman Nae, *Op. cit.*, hal. 58.

bidang tanah tersebut harus memiliki kepastian hukum.⁶ Meskipun demikian, realitasnya tidak seperti itu karena pendaftaran tanah saat ini hanya mencapai sekitar 30 juta sertipikat bidang tanah.⁷ Memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah mengenai hak-haknya merupakan salah satu tujuan pendaftaran tanah. Kepastian hukum tentang hak atas tanah berfungsi untuk melindungi mereka yang memilikinya dengan memastikan lokasi, batas, dan luasnya, serta informasi tentang setiap properti yang terletak di atas tanah tersebut.⁸

Suatu lembaga yang memenuhi syarat untuk menjamin kepastian hukum berupa sertipikat hak atas tanah dan pelayanan untuk hal-hal yang terkait dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan tanah sangat diperlukan. Terlebih hal yang berkaitan dengan pengurusan penguasaan dan hak atas tanah serta pengaturan dalam rangka membangun kehidupan masyarakat yang aman dan berkeadilan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga yang dikhususkan menangani hal-hal tersebut. Kepastian hukum terkait dengan permasalahan pertanahan dan kebijakan pemerintah dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) karena sering terjadi tumpang tindih antara sertipikat lama dan sertipikat baru yang baru diketahui setelah pemutakhiran data lama dan berakhirnya program PTSL. Ketika seorang yang memiliki tanah hendak melakukan perbuatan hukum tertentu terhadap tanahnya, penerbitan sertipikat tumpang tindih kerap kali terjadi.⁹

⁶ Dewandaru, Hastuti & Wisnaeni, 2020, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, hal. 156.

⁷ Baiq Rika Septina Wardani, Rodliyah, dan Aris Munandar, 2023, Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertipikat Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat), *Jurnal Risalah Kenotariatan* Vol 4, No. 1, hal. 97.

Badan Pertanahan Nasional, 2005, *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Biro Hukum dan Humas BPN, Jakarta, hal 4.

⁸ Rizki et al., *Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertipikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*, hal. 690.

⁹ Wardani, Rodliyah, and Munandar, 2023, Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertipikat Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (*Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat*), Vol 4, No. 1, hal. 98–99.

Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan sehingga mencederai asas kepastian hukum dan dapat menimbulkan adanya sengketa. Terlebih jika sang pemilik tanah tidak melakukan perbuatan hukum yang dapat mengubah kepemilikan, tetapi kepemilikannya berubah atau bertumpang tindih dengan sertipikat baru akibat perbuatan hukum yang dijalankan oleh orang lain. Hal ini seperti pada kasus Sengketa tanah keluarga Haji Nimun adalah salah satu contoh sengketa yang terjadi. Tanah mereka hampir dikuasai oleh orang lain karena ada pihak tertentu dengan inisial OR dan BT yang mengklaim telah memiliki tanah tersebut. Mereka memiliki sertipikat yang menunjukkan kepemilikan terhadap tanah keluarga Haji Nimun. Padahal mereka tidak pernah menjual tanah kepada OR dan BR. Namun akhirnya mereka menang gugatan di Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Selatan.

Berdasarkan keputusan 743/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel dan surat keterangan inkrah W10.U3/2420/HK.02/2/2023, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa sertipikat hak milik (SHM) nomor 11142/Bintaro/2019 atas nama OR dan BT tidak sah dan tidak mempunyai berkekuatan hukum.¹⁰ Meskipun keluarga Haji Nimun berhasil menang dalam gugatan sehingga tanah mereka berhasil dikuasai kembali, peristiwa ini membuktikan bahwa regulasi hukum Indonesia masih terdapat berbagai celah. Apabila hukum yang berlaku tidak memiliki celah yang dapat disalahgunakan, maka seharusnya sertipikat tanah keluarga Haji Nimun tidak akan berganti nama. Oleh karena sempat berganti nama, maka hal ini berarti ada masalah hukum yang harus dikaji. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam masalah ini seperti munculnya sertipikat atas nama OR dan BT. Padahal pihak keluarga Haji Ninum tidak pernah menjual tanah tersebut.

¹⁰ Annas Furqon Hakim and Acos aka Abdul Qodir, *Menang Gugatan, Keluarga Haji Nimun Lega Bisa Pertahankan Tanah Rp 44 M Di Pinggir Kali Pesanggrahan - Tribunjakarta.Com*, March 20, 2023, <https://jakarta.tribunnews.com/2023/03/20/menang-gugatan-keluarga-haji-nimun-lega-bisa-pertahankan-tanah-rp-44-m-di-pinggir-kali-pesanggrahan>.

Penyebab yang berpotensi membuat adanya sertipikat atas nama orang lain adalah penerbitan sertipikat ganda. Misalnya, pihak Haji Nimun memiliki sertipikat yang sudah ada sebelumnya, tetapi terjadi manipulasi yang membuat sertipikat tanah baru sehingga ada sertipikat ganda. Penyebab lainnya adalah adanya peran oknum tertentu yang membuat sertipikat hak milik terhadap tanah yang masih berstatus girik atau berbentuk surat sebagai bukti hak penguasaan. Tanah milik keluarga Haji Nimun mengalami penyebab kedua. Keluarga merasa aneh tanah yang masih berbentuk girik bisa dialihkan kepada pemilik baru dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM). Diduga BPN terlibat dalam penerbitan SHM tersebut.¹¹

Putusan hakim dapat dipahami jika terbukti secara jelas bahwa benar tanah tersebut tidak pernah dijual kepada OR dan BT, serta terbukti secara kuat bahwa ada permainan atau manipulasi yang menyebabkan terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM). Dengan demikian, putusan hakim yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 11142/Bintaro/2019 atas nama OR dan BT tidak sah dan tidak mempunyai berkekuatan hukum. Namun permasalahannya adalah bagaimana jika situasinya berbeda seperti pihak yang memiliki SHM memang telah memilikinya secara sah dan dengan prosedur yang patut, tetapi ada oknum tertentu yang tidak terima atas kepemilikan tersebut. Hal ini bisa terjadi ketika seseorang menjual tanahnya kepada orang lain, tetapi anak atau oknum keluarga dari orang yang menjual tanah tidak terima dan menggugat kepemilikan orang lain yang sudah membeli tanah tersebut.

Pada kasus sengketa tanah Haji Nimun, status tanah tersebut adalah status girik. Terlepas dari apakah OR dan BT melakukan manipulasi atau tidak, putusan hakim dapat diinterpretasikan sebagai upaya yang mengakui otoritas surat tanah girik ketimbang SHM. Implikasinya adalah orang akan berpikir bahwa SHM

¹¹ Selamat Saragih, *Menang di Pengadilan, Hj Nimun Berhasil Pertahankan Lahan Di Tepi Kali Pesanggrahan*, March 21, 2023, <https://mediaindonesia.com/megapolitan/567504/menang-di-pengadilan-hj-nimun-berhasil-pertahankan-lahan-di-tepi-kali-pesanggrahan>.

dapat dianulir dengan surat kuasa atau girik. Padahal kasus Haji Nimun di mana keluarga Haji Nimun memenangkan gugatan bukan karena status surat kuasa atau girik dapat mengalahkan SHM, tetapi karena penerbitan SHM itu sendiri yang dibuat secara tidak sah. Meskipun demikian, masyarakat bisa saja menafsirkan bahwa surat kuasa atau girik dapat menganulir SHM. Dampaknya adalah akan ada pihak tertentu yang tidak terima kepemilikan suatu tanah dengan SHM di mana tanah tersebut telah dijual secara sah dan tidak melawan hukum. Misalnya seseorang dengan sadar menjual tanah miliknya kepada seseorang.

Namun orang yang menjual tanah sudah meninggal dan anak-anaknya menggunakan surat kuasa girik untuk menggugat orang yang telah membeli tanah tersebut. Mereka berpedoman pada surat kuasa atau girik dan menggugat sang pembeli yang sudah memiliki SHM. Banyak kasus di mana surat kuasa atau girik bisa membatalkan SHM, bahkan SHM yang sudah terbit lebih dari 5 tahun. Kondisi ini berarti mengesampingkan otoritas SHM sebagai alat bukti yang sah.¹² Jika SHM bisa dianulir oleh girik, pipil, dan sejenisnya, maka kepastian SHM sebagai alat bukti sah dipertanyakan. Apabila girik, pipil, dan sejenisnya dapat mengalahkan SHM, maka kepastian hukum mengenai SHM sebagai alat bukti yang kuat terkait kepemilikan tanah menjadi bermasalah. Akibatnya sertipikat tidak dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya. Dengan demikian, hal ini menjadi perhatian karena sertipikat masih dapat digugat di pengadilan. Padahal undang-undang menyatakan bahwa SHM adalah alat bukti yang kuat.¹³ Hal ini menunjukkan bahwa SHM selaku alat bukti kuat juga masih bisa kalah di pengadilan.

Ketika alat bukti yang kuat masih bisa digugat dan dianulir oleh surat kuasa yang lain, maka pertanyaan yang timbul adalah bagaimana kejelasan secara yuridis tentang kekuatan SHM selaku alat bukti yang sah. Di satu sisi,

¹² I Made Citra Gada Kumara, I Ketut Kasta Arya Wijaya, and Luh Putu Suryani, 2021, Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia, *Jurnal Profensi Hukum* Vol. 2, No. 3, hal. 561.

¹³ Ibid.

SHM adalah alat bukti yang kuat. Namun di sisi lain, SHM pun masih bisa digugat dan kalah oleh surat lain sehingga menimbulkan ketidakpastian yang harus dijelaskan. Hal ini jelas terdapat pada kasus Haji Nimun yaitu SHM yang terbit bisa dikalahkan di pengadilan. Masalah lainnya adalah SHM bisa terbit padahal tanah tersebut belum pernah dijual, dialihkan, maupun berpindah tangan. Surat pernyataan tertanggal 5 Desember 2020 dari Kardono, selaku Ketua RT 007 RW 005 Bintaro dan Bambang Irawan Ketua RW 005 Bintaro, dan Dimas Prayudi, Lurah Bintaro 2015-2020 mengonfirmasi tidak adanya transaksi jual beli yang mengakibatkan perpindahan tangan. SHM terbit tanpa akta jual beli dan pihak RT, RW, dan Lurah tidak pernah memberikan tanda tangan mereka sebagai syarat sah penerbitan SHM.

Hal ini menimbulkan pertanyaan yaitu bagaimana sampai bisa terbit SHM atas nama kedua tergugat. Majelis hakim akhirnya menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Majelis hakim pun menyatakan SHM tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertipikat. Tergugat pun dihukum secara yuridis untuk membatalkan SHM yang terbit atas nama Octa Rahardjo dan Bunadi Tjatnika. Putusan majelis hakim menimbulkan pertanyaan yaitu pertimbangan yuridis apa yang mendukung pertimbangan majelis hakim. Dasar pertimbangan tersebut adalah terlepas dari bagaimana SHM tersebut terbit, SHM tetap merupakan alat bukti sah. Artinya adalah tidak mengherankan bilamana pertanyaan itu timbul. Di sisi lain, pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN Jakarta Selatan sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum dari pembatalan SHM yang sudah terbit.

Majelis hakim hanya menyatakan beberapa hal yaitu para tergugat tidak hadir di persindangan, objek sengketa belum pernah dijual, riwayat terbit sertipikat tidak benar, serta tergugat tidak membantah bukti-bukti yang ada. Namun sama sekali tidak menunjukkan peraturan perundang-undangan seperti apa yang berfungsi sebagai dasar yuridis untuk membenarkan penalaran majelis hakim dalam menganulir otoritas SHM tersebut sebagai alat bukti sah. Oleh

sebab itu, penelitian ini hendak mempelajari dasar yuridis dari putusan majelis hakim tersebut. Selain itu, kasus haji Nimun ini menimbulkan pertanyaan terkait bagaimana pertanggungjawaban pemerintah yang harus dilaksanakan agar hak-hak masyarakat atas tanah mereka dapat dijaga dengan baik. Dengan demikian, mengacu kepada semua permasalahan tersebut, kajian penelitian dengan judul **KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK DAN TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH ATAS KEPEMILIKAN TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP** diangkat.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, perumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai alat bukti sah kepemilikan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yg berlaku?
2. Bagaimana tanggung jawab pemerintah dalam memastikan hak masyarakat atas tanah melalui program PTSL yang dilindungi secara hukum?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Putusan Putusan nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang Pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019 dan akibat hukumnya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum pada Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai alat bukti sah kepemilikan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pemerintah berdasarkan putusan majelis hakim tentang pembatalan SHM Nomor 11142/BINTARO/2019.

3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Putusan Putusan nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang Pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019 dan akibat hukumnya..

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini berguna baik dari segi teoritis maupun dari segi praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini memiliki dua manfaat antara lain:

- a. Hasil penelitian ini dapat membantu pengembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan di Indonesia.
- b. Penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana tanggung jawab negara dalam memastikan terlindunginya hak-hak masyarakat atas tanah mereka.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini bermanfaat untuk membuat masyarakat memahami kedudukan Sertipikat Hak Milik (SHM) dalam sistem pertanahan di Indonesia.
- b. Penelitian ini bermanfaat sebagai bahan masukan untuk Pemerintah Imengenai rumusan dasar yuridis yang seharusnya digunakan. Dasar yuridis tersebut berfungsi sebagai justifikasi hukum terkait pembatalan SHM yang terbit tanpa akta jual beli seperti pada kasus yang tertera dalam putusan nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL.

E. Kerangka Konseptual

Penelitian menggunakan beberapa teori yaitu perlindungan hukum, kepastian hukum, tanggung jawab pemerintah, dan pengertian tentang sengketa tanah untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah. Dalam rangka menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah, penelitian ini juga mengkaji

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan kajian pada penelitian ini.

a. Kedudukan Hukum

Pemahaman tentang kedudukan hukum tidak dapat terlepas dari konteks masyarakat (*ubi societas ibi ius*), karena keduanya memiliki hubungan saling memengaruhi. Hukum bersifat universal dan mencakup regulasi terhadap seluruh aspek kehidupan masyarakat, termasuk politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, dan keamanan, sehingga tidak ada bagian kehidupan manusia yang terlepas dari pengaruh hukum.¹⁴

b. Sertipikat Hak Milik

Sertipikat hak milik adalah surat tanda bukti hak yang diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat ini merupakan produk hukum yang dibuat dan diterbitkan berdasarkan permohonan pemegang hak atas tanah yang beritikad baik.¹⁵

c. Tanggung Jawab Pemerintah

Definisi tanggung jawab adalah sikap dan perilaku seseorang dalam melaksanakan tugas dan kewajiban.¹⁶ Pemerintah adalah satu-satunya entitas yang memiliki kewajiban untuk menyediakan barang publik murni, terutama hal yang berkaitan dengan aturan atau kebijakan publik.¹⁷ Dengan demikian, tanggung jawab pemerintah adalah sikap dan perilaku pemerintah sebagai entitas yang berkewajiban untuk menyediakan aturan dan kebijakan publik kepada masyarakat.

¹⁴ Hapsari, 2018, Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa, *Universitas Islam Indonesia*, hal. 16.

¹⁵ Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, and Sahnun Sahnun, 2017, Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat, *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol. 5, No. 2, hal. 312, <https://doi.org/10.29303/ius.v5i2.465>.

¹⁶ Ratri Rahayu, 2016, Peningkatan Karakter Tanggung Jawab Siswa SD Melalui Penilaian Produk Pada Pembelajaran Mind Mapping, *Jurnal Konseling GUSJIGANG*, Vol. 2, No. 1, hal. 98.

¹⁷ Robi Cahyadi Kurniawan, 2016, Inovasi Kualitas Pelayanan Publik Pemerintah Daerah, *Fiat Justisia Journal of Law*, Vol. 10, No 1, hal. 572.

d. Kepemilikan Tanah

Kepemilikan tanah mengacu pada hak hukum yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum terkait suatu bidang tanah. Hak ini memberikan wewenang kepada pemilik untuk memanfaatkan, menguasai, dan menikmati tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁸ Kepemilikan tanah diakui dan dijamin oleh negara, dan bukti sahnya umumnya diberikan dalam bentuk surat tanda bukti hak, yang disebut Sertipikat Tanah. Sertipikat Tanah merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang, seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Indonesia.

e. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak dan sistematis untuk pertama kali bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau setingkat dengannya. PTSL melibatkan pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini merupakan upaya Pemerintah Indonesia untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat terkait kepemilikan tanah.¹⁹

¹⁸ Satino Mulyadi, 2019, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertipikat Ganda, *Jurnal Yuridis*, Vol. 6, No. 1, hal. 147.

¹⁹ Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu, *Journal Legality*, Vol. 27, No. 1, hal. 28–29.

f. Dilindungi Secara Hukum

Dilindungi secara hukum dalam konteks sertipikat atas tanah merujuk pada upaya dan jaminan yang diberikan oleh negara kepada pemilik tanah atau pemegang sertipikat hak atas tanah agar hak kepemilikan dan kepastian hukumnya terjamin. Dalam konteks ini, pemberian sertipikat atas tanah adalah langkah nyata yang menandakan pengakuan resmi dari negara terhadap hak kepemilikan tanah. Sertipikat tersebut bukan hanya menjadi bukti fisik atas hak pemilik tanah, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang seimbang baik terhadap pemilik yang sah dan telah memenuhi ketentuan perundang-undangan, maupun terhadap pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan terdaftar melalui proses pendaftaran tanah yang sistematis. Konsep ini mencakup prinsip perlindungan hak asasi manusia secara konstitusional yaitu setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan hukum apabila telah melakukan tindakan hukum dengan itikad baik. Hal ini mencakup perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang juga mendapatkan perlindungan yang mutlak, terutama mengenai ketentuan yang mengatur hilangnya hak atas tanah yang diakui dalam sertipikat.²⁰

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut pandangan Hans Kelsen dapat dijelaskan secara normatif. Hans Kelsen, seorang ahli teori hukum terkemuka, mengemukakan bahwa kepastian hukum dapat terwujud melalui adanya peraturan hukum yang dibuat dan diundangkan dengan pasti. Dalam pandangan Hans Kelsen, pengaturan hukum haruslah jelas, logis, dan tidak menimbulkan multitafsir atau interpretasi yang bervariasi. Pendekatan

²⁰ Maya Anas Taqiyah and Atik Winanti, 2011, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*, No. 24, Hal. 90.

normatif Hans Kelsen terhadap kepastian hukum menekankan pentingnya struktur dan ketertiban dalam hukum. Artinya, setiap norma atau peraturan hukum harus dirumuskan dengan tepat dan tegas, sehingga dapat memberikan petunjuk yang jelas tentang apa yang diatur dan bagaimana hal tersebut diatur. Dengan demikian, kepastian hukum menghindarkan kemungkinan adanya tafsiran ganda atau penafsiran yang tidak konsisten.²¹

Teori kepastian hukum adalah sistem norma yang merujuk kepada apa yang harusnya dilakukan (*das sollen*).²² Norma-norma adalah produk dan aktivitas deliberatif manusia.²³ Undang-Undang berisi aturan umum yang berfungsi sebagai pedoman bagi individu untuk bertindak dalam bermasyarakat.²⁴ Pedoman ini membatasi perilaku. Adanya kepastian hukum sebagai akibat dari keberadaan dan penerapan peraturan tersebut.²⁵ Kepastian hukum secara normatif mengacu kepada pembuatan peraturan yang diundangkan dengan jelas dan logis.²⁶ Dalam hal ini, logis dan jelas berarti tidak menimbulkan pertanyaan (banyak kemungkinan penafsiran) serta bisa dipahami. Jelas dalam arti bahwa ia terintegrasi ke dalam sistem norma dengan norma lain untuk mencegah konflik norma. Kepastian hukum adalah keadaan berlakunya hukum dengan cara yang tidak dapat dipengaruhi oleh tindakan subyektif orang lain.²⁷ Keadilan dan kepastian bukan hanya

²¹ D A Farikha and N Adhim, 2023, Disparitas Penentuan Harga Transaksi Dalam Jual Beli Tanah Dan Pendaftarannya, *UNES Law Review* Vol. 5, No, 4 hal. 1885.

²² FX. Adji Samekto, 2019, Menelusuri Akar Pemikiran Hans Kelsen Tentang Stufenbeautheorie Dalam Pendekatan Normatif-Filosofis, *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 7, No. 1, hal. 1.

²³ Iyan Nasriyan, 2019, Asas Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Perpajakan Di Indonesia, *Logika: Journal of Multidisciplinary Studies*, Vol. 10, No. 2, hal. 88.

²⁴ M. Sidik, 2021, Perlindungan Hukum Bagi Guru yang Melakukan Kekerasan Terhadap Siswa, *Jurnal As-Said*, Vol. 1, No. 1, hal. 72.

²⁵ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59

²⁶ Fauziah Rachmawati, 2019, *Kepastian Hukum Transplantasi Organ yang Mencerminkan Nilai Kemanusiaan*, *Jurnal Hukum Media Bhakti*, Vol. 3, No. 1, hal. 82.

²⁷ R. Tony Prayogo, 2016, Penerapan Asas Kepastian hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil dan dalam peraturan Mahkamah Konstitusi

persyaratan moral, tetapi secara jelas mendefinisikan hukum. Hukum yang tidak pasti dapat mencederai kepastian hukum sehingga merupakan suatu aturan yang buruk.²⁸

Hukum adalah aturan yang mengatur hal-hal yang positif (baik) dan negatif (buruk) (kejahatan).²⁹ Peran hukum adalah menjaga ketertiban sosial, menyelesaikan konflik, dan mengejar keadilan dan kebenaran. Oleh sebab itu, hukum memiliki pengaruh yang luar biasa bagi kemajuan peradaban manusia.³⁰ Tiga prinsip dasar hukum terdiri dari keadilan, kepastian, dan kemanfaatan.³¹ Kepastian hukum internal berdasarkan hukum dan kepastian hukum eksternal dari luar hukum adalah dua tujuan kepastian hukum. Adanya hukum yang dapat menjamin kepastian juga dapat menjamin utilitas, memastikan adanya hukum yang jelas yang dapat memberi keadilan dan kemanfaatan.³² Kepastian hukum dapat tercapai dengan kerangka hukum yang logis dan praktis sehingga tidak multitafsir atau terjadi perbedaan pemahaman antar subyek hukum. Suatu negara hukum yang menjunjung tinggi kehendak negara dan ditegakkan melalui sistem terbuka akan dapat memberikan jaminan terhadap pokok-pokok yang diatur dalam upaya menjaga ketertiban.³³

Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.³⁴ Hukum menegakkan kepastian

Nomor 06/pmk/2005t tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, No. 2, hal, 194

²⁸ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, 2009, etd, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hal. 385.

²⁹ Sudikno Mertokusumo, 2004, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Jakarta, hal. 9.

³⁰ Mirza Satria Buana, 2010, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi*, Universitas Islam Indonesia, hal. 32.

³¹ Ibid, hal 34.

³² Muhammad Ridwansyah, 2016, Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum Dalam Qanun Bendera Dan Lambang Aceh, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 13, No. 2, hal 287.

³³ Ibid, hal. 288.

³⁴ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, etd, 2007, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hal. 385.

dengan tujuan utama menegakkan ketertiban. Aspek utama dan kualitas aturan hukum tertulis yang tidak dapat dipisahkan adalah kepastian hukum. Tanpa kemampuan untuk dijadikan pedoman tingkah laku secara umum, hukum yang tidak memiliki asas kepastian akan kehilangan tujuannya.³⁵ Hukum yang konkret dapat menentukan kepastian hukum. Hal ini memastikan bahwa hukum dilaksanakan sesuai dengan norma-norma normatif yang telah ditetapkan dan menawarkan perlindungan dari realisasi hak setiap orang.³⁶ Sementara itu, kepastian hukum berada bersamaan dengan sistem ekonomi kapitalis yang dibangun melalui pengukuran terhadap efisiensi dalam setiap tindakan ekonomi. Dalam sistem ekonomi kapitalis, setiap aspek dari sistem produksi, pengeluaran yang dikeluarkan, dan berbagai strategi yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi harus diestimasi secara tepat dan eksplisit.³⁷

Hukum membutuhkan tingkat keteraturan dan kepastian minimum tertentu karena tanpa itu tidak mungkin untuk menyatakan bahwa apa yang beroperasi di wilayah pemberi sama dengan sistem hukum.³⁸ Pandangan tersebut menempatkan hukum sebagai bagian dari sistem yang lahir dalam paradigma positivisme sehingga mengharuskan adanya keteraturan (regularity) dan kepastian (certainty) guna menopang bekerjanya sistem hukum dengan baik dan sesuai dengan kehendak yang di inginkan oleh negara.³⁹ Kepastian hukum bersumber dari konsep legisme dan legalitas

³⁵ Fence M. Wantu, Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol 19, No. 3, hal. 388.

³⁶ R. Tony Prayogo, 2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol 13, No. 2, hal. 194.

³⁷ Satjipto Raharjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Penerbit UKI Press, hal. 32.

³⁸ Buana, 2010, Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi, *Jurnal Konstitusi*, hal. 37.

³⁹ Neni Sri Imaniyati, 2002 Pengaruh Paradigma Positivisme Terhadap Teori Hukum Dan Perkembangannya, *IMBAR: Jurnal Sosial Dan Pembangunan*, Vol 19, No. 3, hal. 271.

yang didasarkan pada pemikiran bahwa legalitas memiliki sejumlah sifat dan komponen yang melekat pada semua pemikiran dan konsep yang berkaitan dengan kepastian hukum. Undang-undang tidak boleh memiliki aturan-aturan yang tidak jelas, badan legislatif tidak diizinkan mengesahkan undang-undang yang berlaku di masa lalu, peradilan tidak diizinkan untuk membuat delik baru dan ketentuan hukum pidana harus ditafsirkan dengan benar.⁴⁰

Jika keempat komponen tersebut dikelompokkan, maka akan dihasilkan unsur kepastian hukum yakni hukum yang kokoh, jelas, dan tidak memiliki banyak kemungkinan penafsiran.⁴¹ Kedua, hukum terus ditegakkan oleh otoritas itu sendiri. Kepastian hukum juga muncul dari pemikiran yuridis-dogmatis yang cenderung memandang hukum sebagai suatu sistem norma yang berdiri sendiri dan berdiri sendiri dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Patokan yang dituangkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan dimaksudkan untuk (sollen) dilaksanakan dalam bentuk kenyataan guna tercapainya kepastian hukum (sein).⁴² Selain itu, kepastian hukum dalam perspektif positivis hukum akan melahirkan hukum tertulis yang objektif untuk tujuan menegakkan ketertiban dalam masyarakat.⁴³

Ada beberapa indikator yang menunjukkan bahwa kepastian hukum telah tercapai. Standar tersebut meliputi pengakuan hak dan kewajiban setiap orang, pengakuan warga negara terhadap aturan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, adanya kejelasan hukum yang mudah dipahami oleh subyek yang dituju oleh hukum, aturan hukum tidak bertentangan dengan satu sama

⁴⁰ Lord Lloyd dan M.D.A Freeman, 1985, *Lloyd's Introduction Of Jurisprudence*, Steven&Son, London, hal. 60.

⁴¹ E. Fernando M. Manullang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, 2017, Prenada Media, Jakarta, hal. 154.

⁴² Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 154.

⁴³ Mario Julyano and Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol 1, No. 1, hal. 21.

lain, negara hukum tidak mensyaratkan perilaku di luar kemampuan subyek hukum, dan kepastian dalam proses peradilan yang ditandai dengan sikap obyektif hakim.⁴⁴ Kepastian hukum memiliki hubungan yang erat dengan hukum karena hukum membatasi rentang perilaku yang diizinkan sehingga kontingensi sosial dikurangi serta meregulasi interaksi manusia yang bilamana tanpa hukum, akan menyebabkan terjadinya kekacauan.⁴⁵

Sejumlah persyaratan harus dipenuhi agar ada kepastian hukum, antara lain adanya aturan yang jelas, konsisten, dan mudah dipahami yang dibuat oleh negara, bahwa tatanan hukum di negara tersebut menerapkan aturan-aturan tersebut secara konsisten dan dapat memenuhinya, warga negara menyesuaikan tingkah lakunya dengan kehendak hukum, bahwa hakim dalam sistem peradilan menerapkan hukum dalam perkara-perkara konkret secara mandiri dan konsisten, dan bahwa putusan pengadilan konkret diterapkan dalam menangani adanya persengketaan.⁴⁶ Negara Indonesia merupakan penganut sistem hukum eropa kontinental (*civil law sistem*) yang diderivasi dari negara kolonial pada era penjajahan.⁴⁷

Hukum tertulis merupakan khas dari Eropa kontinental dengan groundnorm. Peran hakim dalam sistem hukum Eropa continental terlihat pasif dibandingkan sistem hukum anglo saxon yang lebih aktif, meskipun dalam perkembangannya untuk di Indonesia hakim tidak dapat menolak perkara yang masuk dengan alasan tidak ada hukumnya, namun tetap mengacu pada hukum tertulis.⁴⁸ Prinsip-prinsip bagi hakim dalam mengadili perkara-perkara hukum konkret mencakup tiga pendekatan sebagai berikut:⁴⁹

⁴⁴ Fence M. Wantu, 2011, *Peranan Hakim Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hal. 8.

⁴⁵ Stefanto Berteza, 2008, *Towards A New Paradigm of Legal Certainty*, Legisprudence, hal. 25.

⁴⁶ Jan Michael Otto, 2012, *Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang, Kajian Sosio-Legal (Socio Legal Studies)*, Pustaka Larasan Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 122.

⁴⁷ FHUII, *Hukum Eropa Kontinental*, <https://law.uui.ac.id/blog/tag/hukum-eropa-kontinental-civil-law-sistem/>, di akses 1 Oktober 2022

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ Ade Saptomo, 2009, *Hukum & Kearifan Lokal*, Grasindo, Jakarta, hal. 54-55.

1. Pendekatan Legalistik (Formal) Pendekatan legalistik dimaksud merupakan model yang digunakan oleh hakim dalam menyelesaikan kasus hukum konkret yang hukumnya telah mengatur secara jelas sehingga hakim mencari, memilah, dan memilih unsur-unsur hukum dalam kasus hukum konkret dimaksud dan kemudian dipertemukan dengan pasal-pasal relevan dalam undang-undang dimaksud.
2. Pendekatan Interpretatif Hukum dalam kenyataannya dimungkinkan aturan normatif itu tidak lengkap atau samar-samar. Dalam upaya menegakan hukum dengan keadilan dan kebenaran, hakim harus dapat melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*).
3. Pendekatan Antropologis Terhadap kasus hukum konkrit yang belum diatur undang-undang maka hakim harus menemukan hukum dengan cara menggali, mengikuti, dan menghayati nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.

Dalam konsep ini pendekatan yang akan dibahas adalah pendekatan legalitas terhadap suatu perizinan sedangkan yang lain akan tetap dimasukkan. Dengan unsur formal, maka kepastian hukum merupakan interpretasi dari hukum tertulis. Pemegang otoritas tentunya berdasarkan asas kepastian hukum dapat memperhatikan kaidah yang berlaku sehingga dalam pelaksanaannya tidak ada anomali baik dari individu atau korporasi maupun oknum pemerintah. Maka dari itu kepastian hukum berkaitan dengan efektivitas hukum.⁵⁰ Dengan demikian, kepastian hukum hanya terjamin, bila pemerintah mempunyai sarana-sarana yang cukup untuk memastikan peraturan-peraturan yang berlaku serta hierarki dari peraturan tersebut. Kepastian hukum salah satunya untuk memberikan kepastian terhadap adanya perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia. Hal ini merupakan salah satu prioritas utama agar negara memenuhi kewajibannya untuk memberikan perlindungan hukum bagi

⁵⁰ Theo Huijbers, 2010, *Filsafat Hukum, Cetakan ke 15*, Kanisius, Yogyakarta, hal 119.

seluruh masyarakat.⁵¹ Dalam hal ini, perlindungan hukum diberikan dalam bentuk pemberian ganti rugi bagi masyarakat yang haknya dirugikan oleh karena orang lain.⁵²

2. Teori Perlindungan Hukum

Fitzgerald menggambarkan teori perlindungan hukum berakar dari Hukum Alam, aliran yang meyakini bahwa hukum bersumber dari Tuhan dan tak terpisahkan dari moral. Tujuan hukum adalah mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan masyarakat dengan membatasi yang bertentangan. Fokus hukum pada pengurusan hak dan kepentingan manusia, menjadikannya otoritas tertinggi. Perlindungan hukum, dalam pandangan Fitzgerald, dimulai dari ketentuan hukum dan peraturan masyarakat, hasil kesepakatan untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat dan individu dengan pemerintah sebagai perwakilan kepentingan masyarakat. Dengan demikian, teori Fitzgerald menekankan peran hukum sebagai instrumen integrasi dan koordinasi kepentingan masyarakat melalui aturan yang dihasilkan dari kesepakatan dan konsensus.⁵³

Dalam Bahasa Belanda, perlindungan hukum disebut “rechbescherming van de burgers” yang mengarah pada usaha untuk memastikan hak dari setiap pihak yang dilindungi sesuai dengan tanggung jawab yang dipikul.⁵⁴ Konsep universal negara hukum adalah gagasan perlindungan hukum. Negara memiliki perlindungan hukum apabila terjadi pelanggaran hukum atau perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah yang melawan hukum, baik perbuatan penguasa yang melanggar hukum maupun

⁵¹ Moch Idham Baskoro, Pudji Astuti, dan Elisabeth Septin Puspoayu, 2022, *Perlindungan Hukum Bagi Pengungsi Anak Rohingya Tanpa Pendamping Di Indonesia*, *Novum: Jurnal Hukum* Vol. 9, No. 1, hal. 2.

⁵² Satjipto Raharjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, hal. 20.

⁵³ R Juli Moertiono, 2021, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, Vol. 1, No. 3, hal. 256.

⁵⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 1.

perbuatan masyarakat yang harus diperhatikan. Dengan demikian, kepastian hukum dalam menghadirkan perlindungan hukum bertujuan untuk menghadirkan keseimbangan kebutuhan akan hak yang dilindungi dengan kewajiban yang harus dipenuhi.⁵⁵ Perlindungan hukum berupaya memastikan adanya keseimbangan mengenai hak yang dilindungi dan kewajiban yang harus negara penuhi agar perlindungan hukum terlaksana.

Hukum pertanahan nasional memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah dengan mensyaratkan agar semua penggunaan dan penguasaan tanah didasarkan pada hak atas tanah yang ditetapkan oleh hukum pertanahan nasional. Kepemilikan dan penggunaan tanah dilindungi undang-undang dari campur tangan yang tidak berlandaskan hukum dari pihak mana pun, termasuk anggota masyarakat lain atau bahkan pemerintah. Dengan kata lain, jika suatu tanah dimiliki secara sah oleh pemegang hak dan diperlukan pengembangannya, maka harus dipertimbangkan terlebih dahulu dengan seksama. Secara umum, perlindungan hukum dalam pembelian tanah untuk kepentingan umum dapat dipahami sebagai penghormatan terhadap hak milik pribadi. Negara wajib menjamin kepastian hukum hak atas tanah untuk memudahkan seseorang mempertahankan haknya dari campur tangan pihak lain. Hal ini terkait dengan bagaimana negara mengakui tanah milik seseorang atau masyarakat adat.⁵⁶ Perlindungan hukum terhadap hak masyarakat atas tanah memiliki keterkaitan dengan kepastian hukum.

3. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Teori pertanggungjawaban hukum menegaskan bahwa pemerintah harus bertanggung jawab atas segala tindakan dan keputusan yang diambil dalam pelaksanaan fungsi pemerintahannya. Tanggung jawab ini terbagi menjadi dua aspek utama, yaitu tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab

⁵⁵ Muhammad Yusrizal, 2017, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *De Lega Lata 2*, No. 1, hal. 128.

⁵⁶ Maria S.W. Soemardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi. Edisi Revisi*, Kompas, Jakarta, hal. 159.

pribadi. Tanggung jawab jabatan terkait dengan legalitas tindakan pemerintahan, mencakup penggunaan wewenang, prosedur, dan substansi yang sesuai dengan ketentuan hukum. Sementara itu, tanggung jawab pribadi berkaitan dengan perilaku dan tindakan individu pejabat yang dapat dianggap sebagai maladministrasi atau pelanggaran hukum. Sarana hukum yang dapat digunakan untuk memastikan pertanggungjawaban ini meliputi hukum administrasi, pidana, dan perdata. Hukum administrasi mengatur tata cara dan tindakan pemerintahan, termasuk norma perilaku aparat dalam pelayanan publik. Tanggung jawab pidana menyoroti pelanggaran hukum pidana yang dapat dihukum secara individu, sementara tanggung jawab perdata berkaitan dengan ganti rugi atau pertanggungjawaban finansial atas kerugian yang ditimbulkan. Adanya konsep maladministrasi, yang merujuk pada pelayanan buruk atau tindakan sewenang-wenang, menjadi fokus utama dalam menentukan tanggung jawab hukum. Pemerintah diharapkan untuk terus menjaga prinsip good governance, termasuk transparansi, akuntabilitas, partisipasi masyarakat, dan keadilan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Oleh karena itu, setiap pejabat pemerintah dalam menjalankan tindak pemerintahan dibebani tanggung jawab yang dapat dikualifikasi sebagai tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi, yang pada akhirnya membawa konsekuensi terhadap tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab administrasi atau tata usaha negara.⁵⁷

Dalam konteks pertanggungjawaban hukum perdata, fokusnya terletak pada perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Perbuatan melawan hukum merujuk pada tindakan yang bertentangan dengan norma hukum dan menyebabkan kerugian pada pihak lain, dengan dasar hukum Pasal 1365 KUHPerdata yang menetapkan adanya kerugian nyata sebagai unsur kunci. Di sisi lain, pertanggungjawaban hukum perdata juga dapat timbul dalam konteks

⁵⁷ H. Muhammad Syarif Nuh, 2012, Hakikat Pertanggungjawaban Pemerintah Daerah Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan, *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 41, No. 4, Hal. 57.

wanprestasi, yaitu ketidakpenuhan suatu kewajiban yang seharusnya dipenuhi sesuai perjanjian atau undang-undang, dengan unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdota.⁵⁸ Sementara pertanggungjawaban hukum pidana adalah kewajiban seseorang untuk mempertanggungjawabkan tindak pidana yang dilakukannya. Hukum pidana berperan dalam membatasi tingkah laku manusia dan menjaga ketertiban umum. Syarat pertanggungjawaban pidana mencakup tiga elemen kunci yaitu pelaku bertindak dengan sengaja (*dolus*), lalai (*culpa*), dan tidak ada alasan penghapusan pidana. Asas dasar hukum pidana, seperti tidak dapat dipidana jika tidak ada kesalahan (*geen straf zonder schuld: Actus non factum reum nisi mens sit rea*), menjadi bagian yang integral dari pertanggungjawaban pidana dan melibatkan penerapan sanksi sebagai respons terhadap pelaku yang melanggar norma hukum pidana, dengan asas-asas kesalahan (*mens rea*) dan perbuatan (*actus reus*) sebagai landasan utama. Peran krusial pertanggungjawaban hukum pidana terletak dalam menjaga keadilan dan ketertiban dalam masyarakat.⁵⁹

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Tesis ini meneliti dengan pendekatan yuridis normatif karena penelitian ini mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dengan sistem pertanahan di Indonesia.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian deskriptif analitis berguna untuk menguraikan data dan teori dalam rangka menjawab pertanyaan penelitian. Penelitian deskriptif analitis adalah suatu pendekatan penelitian yang menggabungkan unsur deskriptif dan analitis. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan suatu fenomena

⁵⁸ Arrie Budhiartie, 2014, Pertanggungjawaban Hukum Perawat Dalam Penyelenggaraan Pelayanan Kesehatan di RS, *Jurnal Penelitian Universitas Jambi Seri Humaniora*, Vol. 11, No. 2, Hal. 48.

⁵⁹ Aryo Fadlian, 2020, Pertanggungjawaban Pidana Dalam Suatu Kerangka Teoritis, *Jurnal Hukum POSITUM*, Vol. 5, No. 2, Hal. 10–19.

atau kejadian, sekaligus melakukan analisis terhadap hubungan antarvariabel atau faktor yang terlibat. Dalam penelitian deskriptif analitis, peneliti tidak hanya berfokus pada deskripsi atau gambaran umum suatu situasi atau fenomena tertentu, tetapi juga menganalisis dan menginterpretasikan data yang ada.⁶⁰ Metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis adalah suatu pendekatan penelitian yang menitikberatkan pada pemahaman mendalam terhadap suatu fenomena atau kejadian. Dalam metode ini, peneliti melakukan proses analisis, penggambaran, dan ringkasan terhadap berbagai kondisi yang diambil dari kumpulan informasi. Informasi tersebut diperoleh melalui hasil wawancara atau pengamatan langsung di lapangan terkait dengan masalah yang sedang diteliti. Pertama-tama, proses analisis dilakukan untuk menggali pemahaman mendalam terhadap konteks dan karakteristik fenomena yang diteliti. Hal ini melibatkan pemecahan data menjadi komponen-komponen kecil untuk memahami aspek-aspek yang terkait.⁶¹

Penggambaran dilakukan untuk memberikan gambaran komprehensif terhadap fenomena tersebut. Hal ini dapat melibatkan penyajian data dalam bentuk narasi, kutipan langsung, atau kutipan yang menggambarkan keadaan sebenarnya. Selanjutnya, ringkasan dilakukan untuk menyusun informasi secara sistematis dan mengidentifikasi pola-pola atau temuan-temuan penting yang muncul selama analisis. Proses ini membantu dalam menyajikan temuan secara jelas dan mudah dipahami. Metode ini cenderung digunakan dalam penelitian kualitatif untuk memahami konteks, pandangan, dan pengalaman subyek penelitian dengan mendalam. Dengan demikian, metode analisis deskriptif kualitatif memberikan keleluasaan bagi peneliti untuk menggali makna, memahami konteks, dan menyajikan informasi dengan cara yang

⁶⁰ Muannif Ridwan, Bahrul Ulum, and Fauzi Muhammad, 2021, *Pentingnya Penerapan Literature Review Pada Penelitian Ilmiah*, *Jurnal Masohi*, Vol. 2, No. 1, Hal. 44.

⁶¹ Ibid.

lebih mendalam dan deskriptif, sesuai dengan tujuan penelitian yang bersifat eksploratif.⁶²

3. Jenis dan Sumber Data

Tesis ini meneliti dengan pendekatan yuridis normatif karena penelitian ini mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dengan sistem pertanahan di Indonesia. Jenis data pada umumnya terbagi menjadi 2 yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diambil dari sumber utama yaitu melalui observasi, wawancara, dan kuesioner.⁶³ Sementara data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku, literatur, dan artikel.⁶⁴ Adapun data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang utama yang bersifat otoritatif yang mencakup:
 - a) UUD 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU PTPU).
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

⁶² Seto Mulyadi, Heru Basuki, dan Hendro Prabowo, 2020, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Mixed Method: Perspektif Yang Terbaru Untuk Ilmu-Ilmu Sosial, Kemanusiaan dan Budaya* PT Raja Grafindo Persada, hal 20.

⁶³ Edi Suryadi, Deni Darmawan, and Ajang Mulyadi, 2019, *Metode Penelitian Komunikasi Dengan Pendekatan Kuantitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Hal. 177.

⁶⁴ Alif Ulfa, 2021, *Dampak Penggabungan Tiga Bank Syariah Di Indonesia*, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol. 7, no. 2, Hal. 1101.

- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
 - g) Putusan Hakim.
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer yang terdiri dari:
- a) Jurnal
 - b) Pendapat Ahli Hukum
 - c) Hasil Penelitian Hukum
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari:
- a) Kamus hukum
 - b) Ensiklopedi hukum

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dapat berupa observasi, wawancara, dan dokumen.⁶⁵ Secara ringkas, metode pengumpulan data adalah cara para peneliti mengumpulkan informasi tentang "apa" dari siapa.⁶⁶ Dengan demikian, penelitian ini melibatkan pengumpulan data melalui studi pustaka atau *literature review* yakni menganalisis karya ilmiah maupun kajian peraturan perundang-undangan.

⁶⁵ Mulyadi, Basuki, and Prabowo, 2019, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Mixed Method: Perspektif Yang Terbaru Untuk Ilmu-Ilmu Sosial, Kemanusiaan Dan Budaya*, Rajawali Press, Depok.

⁶⁶ Suryadi, Darmawan, and Mulyadi, *Metode Penelitian Komunikasi Dengan Pendekatan Kuantitatif*.

5. Teknik Analisis Data

Metode pengumpulan data dapat berupa observasi, wawancara, dan dokumen.⁶⁷ Secara ringkas, analisis data dapat dilakukan dengan melibatkan kondensasi data, penyajian data, dan pengambilan kesimpulan:⁶⁸

1. Kondensasi Data: Kondensasi data merupakan tahap awal dalam analisis data kualitatif yang bertujuan untuk mengorganisir dan menyusun data yang telah terkumpul dari berbagai sumber. Pada langkah ini, peneliti merinci informasi relevan dan mengidentifikasi tema atau pola yang muncul dari data. Proses ini membantu peneliti untuk memahami keragaman data serta merinci elemen-elemen yang paling penting atau menonjol. Melalui kondensasi data, data yang kompleks dipecah menjadi unit-unit yang lebih kecil dan teratur, memberikan dasar yang kokoh untuk langkah-langkah analisis berikutnya.
2. Penyajian Data: Langkah penyajian data merupakan langkah selanjutnya yang memfokuskan pada visualisasi informasi. Dalam tahap ini, peneliti mengorganisir data secara visual melalui tabel, diagram, atau grafik. Hal ini bertujuan agar pola atau hubungan antar data dapat lebih mudah terlihat. Display data membantu peneliti untuk mengidentifikasi struktur data, memahami distribusi, dan melihat perbandingan antar elemen. Pemahaman visual ini menjadi landasan untuk analisis lebih mendalam, memandu peneliti dalam memahami konteks dan hubungan antar variabel atau konsep dalam data.
3. Kesimpulan (Drawing Conclusions): Kesimpulan merupakan tahap akhir analisis data kualitatif di mana peneliti merumuskan temuan dan makna dari data yang telah diolah. Peneliti mengekstrak makna dari tema-tema

⁶⁷ Mulyadi, Basuki, and Prabowo, 2019, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Mixed Method: Perspektif Yang Terbaru Untuk Ilmu-Ilmu Sosial, Kemanusiaan Dan Budaya*, Rajawali press, Depok.

⁶⁸ Matthew B. Miles, A. Michael Huberman, and Johnny Saldana 2014, *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*, Sage Publications, Inc.

yang muncul dan menyusun kesimpulan yang membentuk narasi atau interpretasi akhir. Kesimpulan ini menjadi dasar untuk merumuskan temuan penelitian dan menyajikannya secara komprehensif. Proses pengambilan kesimpulan memungkinkan peneliti untuk menyimpulkan implikasi dari temuan tersebut dan mengaitkannya dengan pertanyaan penelitian atau tujuan penelitian secara keseluruhan. Kesimpulan yang dibuat dapat membuka pintu bagi penelitian lebih lanjut atau memberikan wawasan yang mendalam terkait dengan fenomena yang sedang diteliti.

H. Sistematika Penelitian

Penelitian ini disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisan di bawah ini :

Bab I: Berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan kerangka penelitian.

Bab II: Membahas tentang tinjauan Pustaka yang terdiri dari deskripsi teoretis seperti tanggung jawab pemerintah, sengketa pertanahan, dan kepastian hukum.

Bab III: Berisi tentang hasil analisis dan pembahasan yang berbasis pada rumusan masalah yang telah dirumuskan yaitu: 1. Bagaimana kedudukan yang jelas terkait Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai alat bukti sah kepemilikan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku 2. Bagaimana bentuk tanggung jawab pemerintah dalam menghadirkan kepastian hukum atas hak milik tanah. 3 Tanah Menurut Perspektif Islam

Bab IV: Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dan saran untuk perkembangan di masa yang akan datang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang pembaruan hukum agraria

1. Pengertian Hukum Agraria

Hukum Agraria adalah cabang hukum yang mengatur tentang penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah serta sumber daya alam yang terkait. Dalam konteks Indonesia, Hukum Agraria merupakan bagian yang sangat penting karena sebagian besar penduduk Indonesia hidup dari sektor pertanian dan perkebunan. Hukum Agraria mengatur hak-hak masyarakat atas tanah, penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta penetapan kebijakan terkait pertanahan⁶⁹.

Sebelum memaparkan mengenai hukum agraria, akan disinggung terlebih dahulu mengenai istilah agraria. Istilah agraria atau sebutan agraria dikenal dalam beberapa bahasa. Dalam bahasa Belanda, dikenal dengan kata akker yang berarti tanah pertanian, dalam bahasa Yunani kata agros yang juga berarti tanah pertanian⁷⁰. Dalam bahasa Latin, ager berarti tanah atau sebidang tanah, agrarius berarti perladangan, persawahan dan pertanian. Dalam bahasa Inggris, agraria berarti tanah untuk pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian⁷¹. Dalam *Black Law Dictionary* arti agraria adalah segala hal yang terkait dengan tanah, atau kepemilikan tanah terhadap suatu bagian dari suatu kepemilikan tanah (*agraria is relating to land, orland tenure to a division of landed property*)⁷².

⁶⁹ Okky Chahyo Nugroho and JHRS Kav, 2018, Konflik Agraria Di Maluku Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia, *Jurnal Ham* 9, no. 1, hal 87–101.

⁷⁰ Subhan Zein SGN, 2022, Rekonstruksi Reforma Agraria Dalam Implementasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Berdasarkan Nilai Keadilan, *Disertasi*, Universitas Islam Sultan Agung.

⁷¹ James Yoseph Palenewen, 2022, Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia.

⁷² Martine Marta Mantiri, 2013, Analisis Konflik Agraria Di Pedesaan (Suatu Studi Di Desa Lemoh Barat Kecamatan Tombariri), *Governance* 5, no. 1.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan landasan hukum tanah nasional tidak memberikan definisi atau pengertian mengenai istilah agraria secara tegas. Walaupun UUPA tidak memberikan definisi atau pengertian secara tegas tetapi dari apa yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal dan penjelasannya dapat disimpulkan bahwa pengertian agraria dan hukum agraria dipakai dalam arti yang sangat luas. Pengertian agraria meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya⁷³.

Dalam pengertian yang disebutkan dalam pasal 48 UUPA bahkan meliputi juga ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu⁷⁴. Dari uraian dalam UUPA maka yang dimaksud dengan agraria adalah pengertian agraria yang luas, tidak hanya mengenai tanah semata tetapi meliputi bumi air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Adapun pengertian bumi adalah meliputi permukaan bumi, tubuh bumi, dibawahnya, serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi yang dimaksud, disebut juga sebagai tanah⁷⁵. Dapat disimpulkan bahwa pengertian tanah adalah meliputi permukaan bumi yang

⁷³ Suhardi Somomoeljono, 2021, Pembatalan Sertipikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Tindak Pidana Korupsi, *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 hal 168–178.

⁷⁴ Irfan Christianto, 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial* 10, no. 01 hal 91–106.

⁷⁵ Iqra Muliayati Bayna Armansyah Prasakti, 2023, Sistem Pembagian Tanah Lingko Lodok Ditinjau Dari Hukum Adat Dan Hukum Agraria, *MANTAP: Journal of Management Accounting, Tax and Production*, Vol 1 No. 1 hal 32.

ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut⁷⁶.

Pengertian-pengertian mengenai agraria secara umum berkaitan dengan tanah atau tanah pertanian karena dari istilah yang muncul dalam bahasa latin yang hampir sama penyebutannya dengan Agraria yakni Agrarius yang berarti tanah untuk pertanian⁷⁷. Dapat dipahami tentunya mengingat pada saat itu tanah begitu luasnya dan hanya digunakan sebagai tempat untuk pertanian, karena saat itu yang menyangkut mengenai tanah dan yang perlu diatur adalah tanah pertanian. Tanah Pertanian pada saat itu adalah faktor terpenting dari kegiatan ekonomi. Istilah agraria dalam bahasa Inggris yakni Agraria lebih luas lagi yakni tanah dan yang berkaitan dengan tanah dan juga terdapat pengertian bahwa tanah juga didefinisikan sebagai tanah untuk penghunian dalam bidang perumahan⁷⁸. Pengertian dalam bahasa Inggris lebih luas dari pengertian sebelumnya yang digunakan dalam bahasa latin. Hal ini dikarenakan dalam perkembangannya tanah tidak hanya digunakan untuk pertanian, tetapi seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk maka tanah juga dibutuhkan untuk permukiman dan penghunian rakyat⁷⁹.

Dalam UUPA, pengertian agraria menjadi lebih luas lagi dari pengertian dalam teks bahasa Inggris. Pembuat undang-undang memasukan faktor sumber daya alam dalam definisi agraria, menurut penulis hal tersebut dimaksudkan untuk membuat landasan hukum terhadap kekayaan

⁷⁶ Yulia Andika Rusli, 2022, Fungsi Sengketa Lahan Dalam Proses Pembentukan Solidaritas Masyarakat Desa Lantibongan Kabupaten Selayar = The Function Of Land Disputes In The Process Of Forming The Solidarity Of The Lantibongan Village Community Selayar District, Universitas Hasanuddin.

⁷⁷ Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, and Muhamad Abas, 2023, Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata, *Binamulia Hukum* 12, no. 2 hal 299–307.

⁷⁸ Ali Sodikin, 2012, Hukum Agraria Dalam Perspektif Ushul Fiqh, *Mazhabuna, Media Transformasi Pemikiran Islam* 1, no. 6 hal 1–20.

⁷⁹ Mushafi Mushafi, 2019, Problematika Dan Pembaharuan Hukum Agraria Nasional, *KEADABAN* 1, no. 1 hal 84–97.

sumber daya alam Indonesia. Jadi bila ingin memanfaatkannya kekayaan sumber daya alam tersebut, negara harus ikut berperan dalam pengaturannya sesuai dengan jiwa Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

Selanjutnya mengenai pengertian⁸⁰ hukum agraria, terdapat juga beberapa pendapat ahli dan definisi mengenai hal tersebut. Menurut Black Law's Dictionary, agraria law is the body of law governing the ownership, use, and distribution of rural land. Agraria laws digunakan juga untuk menunjukan kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya. Definisi lain dari hukum agraria yang dalam bahasa belanda disebut dengan agrarisch recht, merupakan istilah yang dipakai dalam lingkungan administrasi pemerintahan. Agrarisch recht di lingkungan administrasi pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan.⁸¹

Pengertian hukum agraria dalam UUPA adalah dalam arti pengertian yang luas bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum, tetapi merupakan kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok tersebut terdiri atas:

- a) hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi;
- b) hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;

⁸⁰ Fredy Rikaltra, 2022, Rekonstruksi Regulasi Deforestasi Dalam Pengelolaan Hutan Yang Berbasis Nilai Keadilan, *Disertasi*, Universitas Islam Sultan Agung.

⁸¹ S H Absori et al., *Politik Hukum Sumber Daya Alam Bidang Pertanian Berbasis Kesejahteraan: Perspektif Maqashid Al-Syari'ah*, Muhammadiyah University Press,

- c) hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan dalam undang-undang di bidang pertambangan;
- d) hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
- e) hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (bukan Space Law), yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 UUPA.

Beberapa ahli memberikan pendapat mengenai pengertian hukum agraria, yakni⁸² :

- a) E. Utrecht memberikan pengertian yang sama pada hukum agraria dan hukum tanah, tetapi dalam arti yang sempit meliputi bidang hukum administrasi negara, menurutnya, hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian hukum tata usaha negara yang menguji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu.
- b) Subekti/Tjitrosoedibjo memberikan arti yang luas pada hukum agraria yaitu,

Agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalamnya dan di atasnya, seperti telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, LN 1960-104. hukum agraria (agrarisch recht Bld.) adalah keseluruhan dari pada ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara (staatsrecht) maupun pula hukum tata

⁸² Nina Amelia Novita Sari et al., 2019, Implikasi Penafsiran Hak Menguasai Negara Oleh Mahkamah Konstitusi Terhadap Politik Hukum Agraria Pada Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia, *Law Review* 19, no. 2 hal 170–202.

usaha negara (administratif recht) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan menagatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.

- c) Valkhof memberikan pengertian agrarisch recht bukan semua ketentuan hukum yang berhubungan dengan pertanian, melainkan hanya yang mengatur lembaga-lembaga hukum mengenai penguasaan tanah. Mengenai yang dibicarakan adalah hukum agraria tersendiri adalah atas pertimbangan, bahwa melihat obyek yang diaturnya ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan merupakan suatu kesatuan yang sistematis.

Dalam kepustakaan hukum negara Uni Soviet terdapat tulisan G. Aksenyonok, yang terjemahannya berjudul Land law. Land Law dirumuskan sebagai suatu cabang hukum yang mandiri dari hukum Soviet Sosialis yang mengatur seluruh hubungan hukum yang timbul dari nasionalisasi tanah sebagai milik Negara.

Pengertian hukum agraria ternyata berbeda satu sama lain ketika berkaitan dengan hukum maka ada penekanan agraria akan dibawa kepada fokus tertentu sesuai dengan konteks ideologi suatu bangsa pada saat itu. Dalam lingkungan Pendidikan Tinggi Hukum, sebutan Hukum Agraria umumnya dipakai dalam arti Hukum Tanah (dalam bahasa Inggris disebut *Land Law* atau *The Law of Real Property*), yaitu suatu cabang Tata Hukum Indonesia yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Pengertian hukum agraria dalam konteks inilah yang menjadi dasar

pembahasan penulis dalam tesis ini. Penulis menyimpulkan bahwa hukum agraria merupakan suatu aturan atau kebijakan di bidang agraria yang dibuat oleh suatu bangsa atau negara dengan tujuan tertentu.

2. Ruang Lingkup Hukum Agraria

a) Umum

Ruang lingkup hukum agraria yang akan dipaparkan secara umum adalah lingkup hukum agraria yang berkaitan dengan pengertian hukum agraria dalam bahasa umum, pengertian agraria dalam lingkungan administrasi pemerintahan, dan pengertian agraria dalam pendidikan tinggi hukum di Indonesia. Lingkup hukum agraria dalam pengertian bahasa umum tidak selalu dipakai dalam arti yang sama. Perbedaan tersebut tentunya tergantung konteks tempat dan waktu. Sebagai perbandingan adalah definisi yang berbeda antara definisi dalam bahasa Latin dan bahasa Inggris sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya⁸³.

Lingkup hukum agraria berkaitan dengan pengertian hukum agraria dalam administrasi pemerintahan di Indonesia. Sebutan agraria dilingkungan administrasi pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian. Hukum agraria dalam lingkungan administrasi pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan.

Lingkup pengertian agraria dan hukum agraria dalam UUPA meliputi, bumi air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya, bahkan meliputi ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

⁸³ Romi Sihombing, 2022, *Cacat Administrasi pembatalan sertifikst Tanah Oleh BPN tanpa Putusan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, hal 82.

Bumi memiliki pengertian permukaan bumi yang disebut tanah atau tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.⁶³ Dengan demikian pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang ada di bawah air termasuk air laut. Dari kesimpulan tersebut dapat diuraikan lingkup agraria sebagai berikut ⁸⁴:

- 1) bumi meliputi juga landas kontinen Indonesia. Landas kontinen adalah dasar laut dan tanah dibawahnya diluar perairan wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Prp. Tahun 1960 sampai kedalaman 200 meter atau lebih, dimana masih mungkin diselenggarakan eksplorasi dan eksploitasi kekayaan alam.
- 2) Pengertian air adalah Air adalah semua air yang terdapat pada, di atas, ataupun di bawah permukaan tanah, termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada di darat.
- 3) Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi termasuk minyak bumi, gas alam, mineral, dan batubara. Minyak bumi adalah adalah hasil proses alami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan temperatur atmosfer berupa fasa cair atau padat, termasuk aspal, lilin mineral atau *ozokerit*, dan bitumen yang diperoleh dari proses penambangan, tetapi tidak termasuk batubara atau endapan hidrokarbon lain yang berbentuk padat yang diperoleh dari kegiatan yang tidak berkaitan dengan kegiatan usaha Minyak dan Gas Bumi. Sedangkan gas bumi adalah adalah hasil proses alami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan temperatur atmosfer

⁸⁴ Darwin Ginting, 2012, Politik Hukum Agraria Terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 42, no. 1, 29–53.

berupa fasa gas yang diperoleh dari proses penambangan Minyak dan Gas Bumi⁸⁵.

Mineral adalah senyawa anorganik yang terbentuk di alam, yang memiliki sifat fisik dan kimia tertentu serta susunan kristal teratur atau gabungannya yang membentuk batuan, baik dalam bentuk lepas atau padu. Sedangkan batubara adalah endapan senyawa organik karbonan yang terbentuk secara alamiah dari sisa tumbuh-tumbuhan.

- 4) Kekayaan yang terkandung di dalam air adalah ikan beserta lingkungan sumber dayanya. Ikan adalah segala jenis organisme yang seluruh atau sebagian dari siklus hidupnya berada di dalam lingkungan perairan. Sedangkan Lingkungan sumber daya ikan adalah perairan tempat kehidupan sumber daya ikan, termasuk biota dan faktor alamiah sekitarnya.
- 5) Dalam kaitannya dengan kekayaan alam di dalam tubuh bumi dan air terdapat suatu wilayah yang dikenal dengan Zona Ekonomi Eksklusif yaitu, Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia adalah jalur di luar dan berbatasan dengan laut wilayah Indonesia sebagaimana ditetapkan berdasarkan undang-undang yang berlaku tentang perairan Indonesia yang meliputi dasar laut, tanah di bawahnya dan air di atasnya dengan batas terluar 200 (dua ratus) mil laut diukur dari garis pangkal laut wilayah Indonesia.
- 6) Pengertian agraria dalam UUPA pada hakikatnya sama dengan pengertian ruang. pengertian ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

⁸⁵ Sari et al., 2018, Implikasi Penafsiran Hak Menguasai Negara Oleh Mahkamah Konstitusi Terhadap Politik Hukum Agraria Pada Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia.

Dalam pendidikan tinggi hukum di Indonesia, hukum agraria disajikan sebagai mata kuliah yang mempelajari hukum tanah baik yang meliputi aspek hukum publik maupun perdata. Mata kuliah hukum Agraria yang mempelajari hukum tanah sebagai suatu bidang yang mandiri. Sebagai suatu bidang mata kuliah yang mandiri karena tidak terlepas dari kelahiran UUPA yang mengakhiri kebhinekaan hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan perangkat hukum yang berstruktur tunggal. Lahirnya UUPA mewujudkan kesatuan di bidang hukum tanah bukan saja hukumnya yang diunifikasi tetapi juga hak-hak atas tanah dan hak-hak jaminan atas tanah yang ada yang bersumber pada hukum sebelumnya. Hak-hak tersebut hampir semuanya diubah menjadi hak yang baru yang diatur dalam UUPA. Dengan diciptakannya hukum tanah yang tunggal oleh UUPA merupakan perubahan yang mendasar. UUPA membawa perubahan-perubahan pada tatanan konsep, isi dan struktur susunan hukum tanah nasional. Hal tersebut telah membawa bangsa Indonesia menghadapi hal-hal yang baru pada bidang pertanahan baik persoalan hukum maupun persoalan politik. Hal-hal dan persoalan tersebut tentunya perlu dipelajari, diteliti, dikaji, dan ditemukan pemecahannya, maka mata kuliah agraria sangat berperan melaksanakan hal tersebut.

Mata kuliah hukum agraria sejak awal dikelola dan dikembangkan menjadi mata kuliah baru yang mempelajari ketentuan-ketentuan hukum tanah sebagai satu kesatuan sistem dalam tata hukum Indonesia. Di fakultas hukum sebelumnya telah diselenggarakan studi yang mengatur pertanahan, tetapi studi dan pemberian materi perkuliahan dilaksanakan sebagai bagian dari studi perkuliahan mengenai berbagai bidang hukum yang tidak hanya mengatur pertanahan. Sebelum berlakunya UUPA peraturan perundang-undang di bidang pertanahan tidak merupakan satu

kesatuan dalam satu tata susunan hukum Indonesia. Peraturan tentang hukum tanah tersebar diberbagai bidang hukum yaitu:

- a) Hukum Adat yang memberikan pengaturan bagi sebagian besar tanah di negara kita selanjutnya dikenal dengan Hukum Tanah Adat.
 - b) Hukum Perdata Barat mengatur mengenai sebagian kecil tanah, tetapi bernilai tinggi yang selanjutnya di kenal dengan Hukum Tanah Barat.
 - c) Hukum Administrasi Negara mengatur mengenai pemberian landasan hukum kepada para penguasa dalam melaksanakan politik pertanahan/agraria yang selanjutnya dikenal dengan Hukum Tanah Administratif.
 - d) Hukum Tata Negara berbagai bekas Swapraja yang mengatur mengenai tanah-tanah di wilayah bekas swapraja yang bersangkutan atau yang lebih di kenal dengan Hukum Tanah Swapraja.
 - e) Hukum Antar golongan yang mengatur mengenai Pedoman dalam penyelesaian masalah-masalah hukum antar golongan mengenai masalah pertanahan atau yang dikenal dengan Hukum Tanah Antar Golongan.
- 7) Dalam ruang lingkup hukum agraria dapat juga dipaparkan mengenai pengertian hukum tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dalam segala sapek, melainkan hanya mengatur salah satu aspek, yaitu tanah dalam pengertian yang disebutkan dalam Pasal 4 UUPA, “yaitu 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.

Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya sesuai dengan peraturan perundangundangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Adapun Hukum tanah sendiri adalah: Keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

Obyek hukum tanah adalah penguasaan atas tanah. Yang dimaksud hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas

tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, adalah:

- a) Hak Bangsa Indonesia, terdapat dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
- b) Hak Menguasai Negara yang disebut dalam Pasal 2 hanya beraspek publik.
- c) Hak Ulayat Masyarakat Hukum adat, terdapat dalam Pasal 3, beraspek publik dan perdata.
- d) Hak-Hak Perorangan/Individual, Yang hanya beraspek perdata, terdiri dari:
 - 1) Hak-hak atas tanah, sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang terdapat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA.
 - 2) Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan Pasal 49 UUPA.
 - 3) Hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

3. Klasifikasi Agraria

Tanah dalam klasifikasi agraria dapat dibagi berdasarkan beberapa kriteria, seperti hak atas tanah, penggunaan tanah, dan kepemilikan tanah. Pertama, berdasarkan hak atas tanah, tanah dapat diklasifikasikan menjadi tanah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak pakai, dan tanah negara. Tanah hak milik adalah tanah yang dimiliki secara penuh oleh pemiliknya, sementara HGU adalah tanah yang diberikan kepada perusahaan untuk kegiatan pertanian atau perkebunan. Selain itu, hak pakai adalah tanah yang

digunakan oleh individu atau badan hukum untuk kepentingan tertentu, dan tanah negara adalah tanah yang dikuasai dan dikelola oleh Negara⁸⁶.

Klasifikasi agraria juga dapat dilakukan berdasarkan penggunaan tanah. Tanah dapat dikategorikan sebagai tanah pertanian, perkebunan, pemukiman, atau hutan. Tanah pertanian digunakan untuk kegiatan pertanian seperti tanaman pangan, hortikultura, dan peternakan, sementara tanah perkebunan digunakan untuk tanaman komersial seperti kelapa sawit, karet, teh, dan kopi. Selain itu, tanah pemukiman digunakan untuk tempat tinggal dan kegiatan pendukungnya, sedangkan tanah hutan ditutupi oleh vegetasi pohon dan digunakan untuk menjaga keseimbangan ekosistem⁸⁷.

Selain itu, tanah juga dapat diklasifikasikan berdasarkan kepemilikan. Tanah dapat menjadi milik pribadi, milik negara, atau tanah adat. Tanah milik pribadi adalah tanah yang dimiliki oleh individu atau kelompok secara pribadi, sementara tanah milik negara adalah tanah yang dimiliki dan dikelola oleh negara. Tanah adat adalah tanah yang dimiliki dan dikelola oleh masyarakat adat berdasarkan aturan-aturan adat yang berlaku. Klasifikasi tanah berdasarkan kepemilikan ini membantu dalam pengaturan dan pengelolaan tanah sesuai dengan hukum dan kepentingan masyarakat yang bersangkutan⁸⁸.

- a) Tanah Hak Milik
- b) Tanah Hak Guna Usaha (HGU)
- c) Tanah Hak Pakai

B. Tinjauan tentang Sertipikat Hak milik (SHM)

1. Pengertian Sertipikat Hak milik (SHM)

⁸⁶ Diyan Isnaeni, 2017, Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila, *JU-ke (Jurnal Ketahanan Pangan)* 1, no. 2 hal 83–97.

⁸⁷ Indah Sari, 2020, Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1.

⁸⁸ Lynda Chayadi, 2020, Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, no. 2 hal 159–168.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik merupakan “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah” Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya yakni pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah diatur didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatakan bahwa Hak atas tanah bersumber dari hak negara atas tanah untuk dapat memberikan penguasaan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum public⁸⁹.

Macam-macam hak atas tanah yang terdapat didalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, terdiri dari beberapa

⁸⁹ Kartika Nurlita Dwi Arianti, 2013, Eksistensi Pranata Hak Atas Tanah Adat Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional.

macam, yaitu ⁹⁰: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-Undang.

a) Subyek Hak Milik

Yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya yaitu ⁹¹:

1. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Hal ini diatur di dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan ini menentukan bahwa hanya perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

2. Badan-Badan Hukum

Pemerintah menentukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya yang telah diatur dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu bank-bank yang

⁹⁰ Rahmat Ramadhani, 2020, Peran Poltik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 1, no. 1 hal 1–6.

⁹¹ Syukron Zam Zami, 2021, Peralihan Status Kepemilikan Tanah Warisan Menjadi Tanah Palaba Pura Dalam Masyarakat Hukum Adat Bali Dalam Tinjauan Hukum Agraria (Studi Kasus Di Desa Bungaya Kangin, Karangasem, Bali).

didirikan oleh negara seperti bank negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

3. Peralihan Hak Milik

Peralihan hak adalah pemindahan hak milik dari satu orang ke orang lain melalui tukar-menukar, jual-beli, atau cara lain yang diperbolehkan oleh Undang-Undang. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, wasiat dan cara lainnya untuk mengalihkan hak milik. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, ditegaskan hal itu di dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subyek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.”

4. Hapusnya Hak Milik

Ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara, yaitu ⁹²:

- a) Adanya pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - b) Adanya penyerahan sukarela oleh pemiliknya
 - c) Karena ditelantarkan
 - d) Subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah
 - e) Adanya peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain karena tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah
 - f) Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena ada bencana alam.
3. Sejarah Sertipikat Hak milik (SHM)
- a) Periode Kolonial Belanda⁹³

Sejarah Sertipikat Hak Milik (SHM) di Indonesia berakar pada masa kolonial Belanda. Pada saat itu, tanah di Indonesia diatur berdasarkan hukum agraria kolonial yang dikenal sebagai Agrarische Wet (Undang-Undang Agraria) yang diberlakukan pada tahun 1870. Undang-undang ini memperkenalkan konsep hak milik atas tanah bagi penduduk pribumi dan mengatur pendaftaran tanah secara formal. Namun, pengaturan tanah pada masa itu lebih menguntungkan pihak kolonial dan perusahaan-perusahaan Eropa, sementara rakyat pribumi sering kali mengalami kesulitan dalam

⁹² I Nyoman Prabu Buana Rumiarta, 2019, Politik Hukum Agraria Pada Tanah Ulayat, *Jurnal Aktual Justice* 4, no. 1 hal 24–38.

⁹³ Setya Okta Wijaya, Thoriq Hendika Pratidhatama, and Illa Riski Agus Jayane Harto, 2023, Kedudukan Hukum Tanah Adat Pasca Ditetapkan Hukum Agraria Nasional,” *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 hal 250–254.

mengakses kepemilikan tanah yang sah. Sistem sertifikasi tanah modern yang kita kenal sekarang mulai berkembang dari kerangka hukum agraria kolonial tersebut.

b) Masa Pasca-Kemerdekaan dan Pembentukan UUPA

Setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945, kebutuhan akan reformasi agraria yang lebih adil dan berpihak pada rakyat menjadi sangat mendesak. Hal ini akhirnya terwujud dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. UUPA menjadi landasan hukum baru yang menggantikan hukum agraria kolonial dan mengatur kepemilikan, penggunaan, dan pengelolaan tanah secara lebih adil dan merata. UUPA mengakui berbagai hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Dalam konteks ini, Sertipikat Hak Milik (SHM) diperkenalkan sebagai bukti sah kepemilikan tanah yang diakui oleh negara dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemiliknya.

c) Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah Nasional

Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Indonesia mulai menerapkan sistem pendaftaran tanah secara nasional. Sistem ini bertujuan untuk menginventarisasi semua bidang tanah dan memberikan sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Peraturan ini kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memperkenalkan berbagai inovasi dalam proses pendaftaran tanah, termasuk penggunaan teknologi pengukuran yang lebih modern dan pengaturan yang lebih rinci mengenai tata cara pendaftaran tanah. Sistem ini memastikan bahwa

setiap bidang tanah yang terdaftar memiliki catatan yang jelas dan terperinci mengenai kepemilikan, batas-batas, dan peruntukannya.

d) Pengaruh SHM dalam Pengembangan Ekonomi dan Sosial

SHM memiliki peran penting dalam pengembangan ekonomi dan sosial di Indonesia. Dengan adanya sertipikat hak milik, pemilik tanah dapat menggunakan tanah mereka sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit dari lembaga keuangan. Hal ini membuka peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup mereka melalui investasi dalam pertanian, perkebunan, perumahan, dan usaha kecil menengah. Selain itu, kepastian hukum yang diberikan oleh SHM membantu mengurangi konflik dan sengketa tanah, yang sering kali menjadi hambatan bagi pembangunan ekonomi dan sosial. Dengan demikian, SHM tidak hanya merupakan alat bukti kepemilikan tanah, tetapi juga instrumen yang mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

4. Kewenangan Sertipikat Hak milik (SHM)

a) Hak Penguasaan dan Penggunaan Tanah⁹⁴

Sertipikat Hak Milik (SHM) memberikan kewenangan penuh kepada pemilik tanah untuk menguasai dan menggunakan tanah sesuai dengan kepentingan dan kebutuhannya. Pemegang SHM memiliki hak eksklusif untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk berbagai tujuan, termasuk pertanian, perkebunan, perumahan, dan komersial. Penguasaan penuh ini berarti bahwa

⁹⁴ Mega Puspa Kusumojati and Abraham Ferry Rosando, 2021, Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi, *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916) 1, no. 03 hal 16–34.

pemilik dapat mendirikan bangunan, menanam tanaman, atau mengembangkan properti sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak ini juga meliputi hak untuk menolak penggunaan tanah oleh pihak lain tanpa izin, memberikan pemilik kontrol penuh atas tanahnya.

b) Hak Transfer dan Transaksi

Salah satu kewenangan utama dari SHM adalah hak untuk mentransfer atau mengalihkan kepemilikan tanah. Pemilik SHM dapat menjual, menghibahkan, atau mewariskan tanahnya kepada orang lain. Proses transfer kepemilikan ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), termasuk pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran perubahan kepemilikan di BPN. Kewenangan ini memberikan fleksibilitas kepada pemilik untuk menggunakan tanah sebagai aset yang dapat diperjualbelikan atau dipindahtangankan sesuai dengan kebutuhan ekonomi atau keluarga.

c) Hak Pembebanan dan Jaminan

SHM juga memberikan kewenangan kepada pemilik untuk membebani tanah dengan hak-hak tertentu, seperti hak tanggungan atau sewa. Tanah dengan SHM dapat dijadikan jaminan untuk memperoleh kredit atau pinjaman dari bank dan lembaga keuangan lainnya⁹⁵. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang memberikan kreditur prioritas atas pelunasan utang dari hasil penjualan tanah jika debitur gagal membayar hutangnya. Hal ini memberikan nilai ekonomi tambahan bagi pemilik tanah, karena mereka dapat memanfaatkan tanah sebagai modal untuk

⁹⁵ Muhammad Bakri, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*, Universitas Brawijaya Press, Malang.

memperoleh pembiayaan bagi pengembangan usaha atau kebutuhan lainnya.

d) Kewenangan Pembangunan dan Pengembangan

Pemegang SHM memiliki kewenangan untuk membangun dan mengembangkan properti di atas tanahnya. Ini termasuk hak untuk mendirikan bangunan, baik untuk tempat tinggal, komersial, industri, atau fasilitas lainnya. Proses pembangunan harus mematuhi peraturan perencanaan tata ruang dan izin bangunan yang berlaku. Kewenangan ini memungkinkan pemilik tanah untuk meningkatkan nilai ekonomis tanahnya melalui pembangunan yang terencana dan sesuai dengan kebutuhan pasar. Pengembangan properti yang legal dan terdaftar dengan SHM juga meningkatkan keamanan investasi dan memberikan jaminan hukum bagi pemilik dan investor.

e) Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak

SHM memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak yang kuat kepada pemilik tanah. Informasi yang tercantum dalam SHM, termasuk identitas pemilik, luas, dan batas-batas tanah, diakui secara sah oleh negara dan memiliki kekuatan hukum di pengadilan. Jika terjadi sengketa atau perselisihan mengenai kepemilikan tanah, SHM berfungsi sebagai alat bukti utama yang diakui oleh pengadilan. Kekuatan hukum ini memberikan rasa aman bagi pemilik tanah dalam menjalankan hak-haknya tanpa khawatir terhadap klaim pihak lain yang tidak berdasar. Perlindungan hak ini juga memastikan bahwa pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya dengan maksimal, mendukung stabilitas dan kepercayaan dalam transaksi tanah dan properti di Indonesia.

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1. Pengertian Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah inisiatif pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia secara sistematis dan serentak dalam jangka waktu tertentu. PTSL dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah kepada seluruh masyarakat, termasuk di wilayah pedesaan dan perkotaan. Program ini mencakup pengumpulan data yuridis dan fisik tanah, verifikasi, pengukuran, dan penerbitan sertipikat tanah secara massal.

2. Tujuan PTSL

PTSL bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sehingga semua bidang tanah memiliki sertipikat yang diakui secara hukum. Dengan adanya sertipikat, pemilik tanah mendapatkan kepastian hukum mengenai hak milik mereka, yang dapat mengurangi potensi sengketa tanah dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan. Selain itu, program ini mendukung pengelolaan tanah yang lebih baik, pemetaan yang akurat, dan administrasi pertanahan yang lebih efisien.

3. Manfaat PTSL bagi Masyarakat

Manfaat utama dari PTSL bagi masyarakat adalah memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas tanah yang mereka miliki. Sertipikat yang diterbitkan melalui PTSL memberikan bukti kepemilikan yang sah, yang dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit atau pinjaman dari bank. Selain itu, dengan adanya sertipikat, pemilik tanah dapat lebih mudah melakukan transaksi jual beli, waris, atau hibah tanah. PTSL juga membantu meningkatkan nilai ekonomi tanah, karena kepemilikan yang jelas dan diakui dapat menarik investasi dan pembangunan.

4. Proses Pelaksanaan PTSL

Proses pelaksanaan PTSL melibatkan beberapa tahapan yang terstruktur dan sistematis. Tahap pertama adalah sosialisasi dan pendataan awal, di mana petugas pertanahan mengumpulkan data fisik dan yuridis dari setiap bidang tanah. Selanjutnya, dilakukan pengukuran dan pemetaan tanah untuk memastikan luas dan batas-batas tanah yang akurat. Setelah itu, data yang telah dikumpulkan diverifikasi dan diumumkan kepada masyarakat untuk mendapatkan masukan dan keberatan jika ada. Jika tidak ada keberatan, sertifikat tanah akan diterbitkan dan diserahkan kepada pemilik tanah.

5. Legalitas dan Perlindungan Hukum PTSL

PTSL didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang kuat, terutama Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini memberikan legalitas yang sah kepada pemilik tanah, memastikan bahwa semua sertifikat yang diterbitkan melalui PTSL memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat yang diterbitkan melalui proses pendaftaran tanah reguler. Perlindungan hukum yang diberikan melalui PTSL membantu mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah, meningkatkan keamanan dan stabilitas dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia.

Pada era modern, pemerintah Indonesia meluncurkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Program ini bertujuan untuk memberikan sertifikat hak milik kepada jutaan bidang tanah yang belum terdaftar, terutama di daerah pedesaan dan kawasan terpencil. PTSL merupakan bagian dari komitmen pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah

sengketa tanah. Melalui program ini, pemerintah berupaya mewujudkan satu peta nasional yang akurat dan lengkap, sehingga setiap jengkal tanah di Indonesia memiliki status hukum yang jelas.

D. Kepemilikan Tanah dalam perspektif Islam

1. Konsep Kepemilikan dalam Islam

Dalam perspektif Islam, kepemilikan tanah diakui sebagai hak individu maupun kolektif yang harus dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Islam memberikan hak kepada setiap individu atau kelompok untuk memiliki tanah, namun hak ini datang dengan tanggung jawab yang harus dipatuhi. Kepemilikan tanah tidak hanya sekadar hak untuk menguasai, tetapi juga amanah yang harus dikelola dengan baik, sesuai dengan nilai-nilai yang diajarkan dalam Al-Qur'an dan Hadis.

Kepemilikan dalam Islam diatur berdasarkan beberapa sumber hukum utama, termasuk Al-Qur'an, Hadis, dan ijtihad para ulama. Al-Qur'an dan Hadis menyediakan landasan hukum dan etika yang mengatur bagaimana tanah dapat dimiliki dan digunakan. Ijtihad ulama, yaitu interpretasi hukum Islam oleh para cendekiawan, juga memainkan peran penting dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam konteks yang lebih luas dan bervariasi. Dengan demikian, kepemilikan tanah dalam Islam mencakup aspek hukum dan moral yang saling berkaitan untuk memastikan pemanfaatan yang adil dan bermanfaat.

Tanah merupakan salah satu bentuk harta yang dapat dimiliki secara pribadi oleh individu atau keluarga, namun hak ini harus digunakan sesuai dengan tujuan yang dibenarkan oleh syariah. Penggunaan tanah haruslah memenuhi kebutuhan dasar seperti tempat tinggal, pertanian, atau kegiatan yang bermanfaat bagi masyarakat. Prinsip ini memastikan bahwa tanah digunakan secara produktif dan tidak disalahgunakan, serta mendukung kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Dengan

demikian, kepemilikan tanah dalam Islam bukan hanya soal memiliki, tetapi juga tentang tanggung jawab sosial dan moral untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

4. Prinsip Amanah dalam Kepemilikan

Kepemilikan tanah dalam Islam juga dipandang sebagai amanah dari Allah SWT. Prinsip amanah ini mengandung makna bahwa pemilik tanah memiliki tanggung jawab moral dan spiritual untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya. Kepemilikan tanah bukan hanya hak eksklusif individu, tetapi juga melibatkan tanggung jawab yang lebih luas terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar. Pemilik tanah harus mempertimbangkan bagaimana tanah tersebut dapat memberikan manfaat tidak hanya bagi dirinya sendiri tetapi juga bagi orang lain.

Tanggung jawab ini mengharuskan pemilik tanah untuk memanfaatkan dan mengelola tanah secara bijaksana dan produktif. Islam mengajarkan bahwa tanah yang dimiliki tidak boleh dibiarkan terlantar dan tidak produktif. Pemilik tanah dianjurkan untuk memastikan bahwa tanahnya digunakan untuk kegiatan yang bermanfaat, seperti pertanian, pembangunan tempat tinggal, atau pengembangan fasilitas umum. Dengan demikian, tanah tidak hanya menjadi aset pribadi tetapi juga menjadi sumber kesejahteraan bagi masyarakat yang lebih luas.

Pemanfaatan tanah secara optimal juga berarti bahwa tanah harus digunakan dengan cara yang mendukung kepentingan sosial dan ekonomi yang lebih luas. Pertanian, misalnya, dapat menyediakan kebutuhan pangan bagi masyarakat, sementara pembangunan tempat tinggal dapat membantu mengatasi masalah perumahan. Selain itu, fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, dan tempat ibadah yang dibangun di atas tanah tersebut dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi komunitas. Ini semua merupakan bagian dari tanggung jawab pemilik tanah dalam Islam untuk memastikan

bahwa tanah yang mereka miliki memberikan kontribusi positif kepada masyarakat.

Dengan prinsip amanah ini, Islam menekankan pentingnya pengelolaan tanah yang berkelanjutan dan bertanggung jawab. Pemilik tanah harus selalu mengingat bahwa tanah adalah titipan dari Allah SWT yang harus dijaga dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya. Kepemilikan tanah dalam Islam, oleh karena itu, bukan hanya tentang hak untuk menguasai tetapi juga tentang kewajiban untuk mengelola dan menggunakan tanah tersebut dengan cara yang membawa kebaikan bagi diri sendiri dan orang lain. Prinsip ini memastikan bahwa pemanfaatan tanah sejalan dengan nilai-nilai keadilan dan kesejahteraan sosial yang diajarkan dalam Islam.

5. Hukum Waris dan Hibah

Islam mengatur secara rinci tentang pembagian harta, termasuk tanah, melalui hukum waris dan hibah. Hukum waris dalam Islam, yang dikenal sebagai hukum faraidh, diatur secara eksplisit dalam Al-Qur'an dan Hadis. Hukum ini menetapkan bagaimana harta seorang Muslim, termasuk tanah, harus dibagi di antara ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Aturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap ahli waris menerima bagian yang adil sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh syariah, mencakup berbagai hubungan keluarga seperti anak, istri, suami, orang tua, dan saudara.

Dalam hukum faraidh, setiap ahli waris memiliki bagian tertentu yang telah ditentukan. Misalnya, anak laki-laki mendapatkan bagian yang lebih besar dibandingkan anak perempuan, dan orang tua serta pasangan yang ditinggalkan juga memiliki hak atas bagian tertentu dari harta peninggalan. Ketentuan ini dirancang untuk menjaga keseimbangan dan keadilan dalam distribusi harta, menghindari perselisihan di antara ahli waris, dan memastikan bahwa semua pihak menerima hak mereka sesuai

dengan hukum Islam. Pembagian ini dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip yang jelas dan tidak boleh diubah, kecuali dengan persetujuan semua ahli waris yang sah.

Selain pembagian waris, Islam juga memperbolehkan pemilik tanah untuk menghibahkan tanahnya kepada orang lain selama masih hidup. Hibah adalah pemberian sukarela dari pemilik tanah kepada pihak lain tanpa imbalan. Namun, hibah harus dilakukan dengan cara yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Misalnya, pemilik tanah tidak boleh menghibahkan seluruh hartanya sehingga meninggalkan ahli waris tanpa bagian yang layak. Hibah juga harus dilakukan secara adil dan tidak boleh digunakan untuk merugikan salah satu ahli waris atau menghindari ketentuan faraidh.

Pemilik tanah yang ingin menghibahkan tanahnya harus melakukannya dengan itikad baik dan memastikan bahwa hibah tersebut membawa manfaat bagi penerima dan tidak menimbulkan ketidakadilan. Hibah dapat diberikan kepada anggota keluarga, kerabat, atau bahkan orang di luar keluarga yang membutuhkan. Dalam setiap kasus, prinsip keadilan dan kesejahteraan sosial harus menjadi pertimbangan utama, sesuai dengan ajaran Islam. Dengan demikian, baik melalui pembagian waris maupun hibah, kepemilikan tanah dalam Islam diatur untuk menjamin keadilan, kesejahteraan, dan harmoni dalam masyarakat.

6. Keadilan dalam Distribusi Tanah

Islam menekankan pentingnya keadilan dalam distribusi tanah. Prinsip keadilan ini sangat dijunjung tinggi dalam ajaran Islam dan mencakup berbagai aspek kehidupan, termasuk kepemilikan dan distribusi tanah. Rasulullah SAW menegaskan bahwa tanah harus didistribusikan secara adil untuk mencegah penumpukan kekayaan pada segelintir orang atau golongan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa sumber daya

alam yang penting ini dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat secara merata.

Distribusi tanah yang adil dalam Islam bertujuan untuk memastikan bahwa setiap individu atau keluarga memiliki akses yang cukup terhadap sumber daya tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan akses yang adil, setiap orang memiliki kesempatan untuk membangun kehidupan yang layak, baik melalui pertanian, tempat tinggal, atau usaha lainnya yang memanfaatkan tanah. Prinsip ini tidak hanya mengacu pada hak kepemilikan, tetapi juga pada tanggung jawab untuk menggunakan tanah secara produktif dan bermanfaat.

Selain itu, distribusi tanah yang adil membantu menghindari masyarakat dari ketimpangan sosial dan ekonomi yang dapat menyebabkan konflik dan ketidakstabilan. Ketika tanah hanya dimiliki oleh sedikit orang, sementara mayoritas tidak memiliki akses, hal ini dapat menimbulkan ketidakpuasan dan ketegangan sosial. Oleh karena itu, ajaran Islam mendorong distribusi tanah yang adil sebagai langkah untuk menciptakan harmoni dan stabilitas dalam masyarakat. Prinsip ini juga membantu dalam mencegah monopoli tanah yang dapat merugikan kepentingan umum.

Rasulullah SAW dan para khalifah setelahnya memberikan contoh nyata tentang pentingnya keadilan dalam distribusi tanah. Mereka menerapkan kebijakan distribusi tanah yang adil untuk memastikan bahwa semua orang, termasuk yang kurang mampu, mendapatkan hak yang sesuai. Kebijakan ini juga melibatkan pengawasan yang ketat untuk memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan, yaitu kesejahteraan dan keadilan sosial. Dengan demikian, distribusi tanah yang adil menjadi salah satu pilar utama dalam mencapai kesejahteraan dan keharmonisan sosial dalam masyarakat Islam.

7. Larangan Riba dan Spekulasi Islam

Dalam Islam, aktivitas riba (bunga atau keuntungan berlebihan) dan spekulasi yang berlebihan dilarang keras. Prinsip ini juga berlaku dalam transaksi tanah. Islam mengajarkan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dengan cara yang adil dan transparan tanpa adanya unsur penipuan atau manipulasi. Transaksi yang melibatkan riba atau spekulasi yang dapat merugikan salah satu pihak tidak dibenarkan. Pemilik tanah diharuskan untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah dengan harga yang wajar dan sesuai dengan nilai pasar yang sebenarnya, tanpa adanya praktek-praktek yang dapat merugikan pembeli.

Dalam keseluruhan perspektif Islam, kepemilikan tanah bukan hanya tentang hak, tetapi juga tentang tanggung jawab sosial dan moral. Pemilik tanah harus memastikan bahwa tanah tersebut digunakan dan dikelola dengan cara yang memberikan manfaat tidak hanya bagi dirinya sendiri tetapi juga bagi komunitas dan lingkungan sekitarnya. Prinsip-prinsip ini bertujuan untuk menciptakan keseimbangan dan harmoni dalam masyarakat serta menjaga kelestarian sumber daya alam.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Sebagai Alat Bukti Sah Kepemilikan Tanah Sesuai Dengan Peraturan Perundang Undangan yang Berlaku

1. Bukti kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA

Sertipikat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memegang peranan yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan tanah di Indonesia. Sebagai bukti sah atas kepemilikan hak atas tanah, sertipikat diterbitkan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah serta pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Dalam konteks penerbitan sertipikat, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran sentral sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat⁹⁶.

Penerbitan sertipikat oleh BPN menjadi penegasan dari hasil kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Proses pendaftaran tanah tersebut merupakan langkah awal dalam mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah di Indonesia⁹⁷. Melalui kegiatan ini, informasi mengenai kepemilikan tanah akan terdokumentasi secara resmi dan dapat diakses oleh masyarakat secara transparan.

Dalam UUPA, sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif⁹⁸. Konsep ini mengacu pada prinsip bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan cara memberlakukan asas publikasi negatif, yang berarti bahwa segala sesuatu yang tidak terdaftar secara resmi dianggap tidak sah. Namun, dalam konteks positif, pendaftaran

⁹⁶ Tobing, G.H.S. Lumban, 1983, Peraturan Jabatan Notaris, Jakarta: Erlangga.

⁹⁷ M. Nurung, 2006, Notaris Tidak Tepat Dijadikan Saksi Hukum Perdata, Majalah Renvoi 12 Edisi Mei.

⁹⁸ Desi Apriani and Arifin Bur, 2021, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 hal 220–239.

tanah juga berarti bahwa dokumen-dokumen yang terdaftar secara resmi dapat dijadikan dasar pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Dengan adanya sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, penerbitan sertipikat oleh BPN menjadi sangat penting. Sertipikat merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah yang mencerminkan status resmi kepemilikan tanah oleh pemiliknya. Keberadaan sertipikat ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga mempermudah proses transaksi tanah serta melindungi hak-hak pemilik tanah dari sengketa atau tuntutan hukum.

Sertipikat juga berfungsi sebagai alat pembuktian yang sangat kuat dalam sistem hukum Indonesia. Dalam persidangan atau penyelesaian sengketa, sertipikat menjadi bukti sah atas kepemilikan hak atas tanah dan memiliki kekuatan hukum yang tidak dapat diganggu gugat. Dengan demikian, penerbitan sertipikat oleh BPN bukan hanya sekedar formalitas administratif, tetapi juga memiliki dampak yang signifikan dalam menegakkan keadilan dan kepastian hukum dalam bidang pertanahan⁹⁹.

Selain itu, penerbitan sertipikat juga merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam mewujudkan reformasi agraria yang bertujuan untuk memperbaiki distribusi tanah, meningkatkan produktivitas pertanian, dan mengurangi konflik agraria¹⁰⁰. Melalui penerbitan sertipikat, pemerintah berusaha untuk memberikan hak-hak tanah kepada masyarakat secara adil dan merata, serta mencegah terjadinya klaim atau tindakan yang tidak sah terhadap tanah¹⁰¹.

⁹⁹ Habib Adjie, 2014, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung.

¹⁰⁰ Eka Dwi Lasmiatin, 2018, *Tanggungjawab Notaris Pengganti Dalam Hal Notaris Yang Diganti Meninggal Dunia Sebelum Cuti Berakhir*, Tesis, Universitas Islam Indonesia.

¹⁰¹ Fani Martiawan Kumara Putra, 2012, *Surat Kuasa Memasang Hipotek Dalam Jaminan Kapal Laut*, *Jurnal Perspektif*, 17(2) hal 98-107.

Namun demikian, meskipun penerbitan sertipikat memiliki banyak manfaat, masih terdapat beberapa tantangan yang perlu diatasi. Salah satunya adalah terkait dengan proses pendaftaran tanah yang seringkali rumit dan memakan waktu. Hal ini dapat menghambat akses masyarakat terutama yang berada di pedesaan atau daerah terpencil untuk mendapatkan sertipikat atas tanah mereka.

Selain itu, terdapat pula masalah terkait dengan pemalsuan sertipikat atau manipulasi data dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah serta memicu terjadinya konflik agraria. Oleh karena itu, perlu adanya upaya untuk memperkuat sistem pengawasan dan penegakan hukum dalam proses pendaftaran tanah guna mencegah terjadinya praktik-praktik yang merugikan masyarakat.

Dalam konteks pemberdayaan masyarakat, penerbitan sertipikat juga dapat menjadi instrumen penting dalam meningkatkan akses masyarakat terhadap layanan keuangan serta mendukung pembangunan ekonomi lokal. Dengan memiliki sertipikat atas tanah, masyarakat dapat menggunakan tanah mereka sebagai jaminan untuk mendapatkan akses kredit dari lembaga keuangan, serta melakukan investasi dan pengembangan usaha yang lebih baik¹⁰².

Di samping itu, penerbitan sertipikat juga dapat menjadi langkah awal dalam pengembangan infrastruktur dan pembangunan wilayah¹⁰³. Dengan memiliki data yang akurat mengenai kepemilikan tanah, pemerintah dapat merencanakan pembangunan infrastruktur seperti jalan, jembatan, dan irigasi

¹⁰² Henny Saida Flora, 2012, Tanggung Jawab Notaris Pengganti Dalam Pembuatan Akta. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, XIV(57), 179-199.

¹⁰³ Siska Natalia, 2018. Hak Ingkar Notaris Pengganti Setelah Berakhir Masa Jabatannya Pada Proses Peradilan Pidana dan Perdata". *Jurnal Perspektif* 23 No. 2. Universitas Sriwijaya.

secara lebih efisien dan berkelanjutan, serta menghindari konflik dengan pemilik tanah yang terdampak¹⁰⁴.

Dalam upaya meningkatkan efektivitas dan efisiensi penerbitan sertipikat, perlu adanya kolaborasi antara pemerintah, swasta, dan masyarakat. Pemerintah dapat meningkatkan kapasitas dan pelayanan BPN dalam proses pendaftaran tanah, serta memberikan insentif kepada masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah secara sukarela¹⁰⁵. Swasta dapat memberikan dukungan teknis dan finansial dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah, sementara masyarakat perlu dilibatkan secara aktif dalam proses identifikasi dan verifikasi data tanah.

Dengan demikian, penerbitan sertipikat merupakan langkah penting dalam mewujudkan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah di Indonesia. Melalui sertipikat, masyarakat dapat memperoleh perlindungan hukum yang kuat serta mendukung pembangunan ekonomi dan sosial di berbagai daerah. Oleh karena itu, perlu adanya komitmen dan kerja sama antara berbagai pihak untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap sertipikat tanah dan memperkuat kelembagaan pertanahan :

- a) Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kuat dimaksudkan disini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- b) Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Sistem pendaftaran hak, merupakan ciri sistem publikasi positif.
- c) Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat. Hal ini merupakan ciri dari sistem publikasi negatif

¹⁰⁴ Pieter Tamba Simbolon di akses dari http://eprints.undip.ac.id/17605/1/Pieter_Tamba_Symbolon.pdf pada tanggal 17-Mar- 2013 Pukul 20:42

¹⁰⁵ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-3, Jakarta, hal 9.

Sertipikat hak milik tanah merupakan instrumen hukum yang memiliki peran vital dalam menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. Konsep kepastian hukum ini tercakup dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan ini, penjelasan terkait dengan arti alat pembuktian yang kuat menggambarkan pentingnya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang memiliki kekuatan hukum yang tinggi.

Sertipikat hak milik tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai dokumen otentik yang memuat data fisik dan yuridis terkait hak atas tanah. Dokumen ini memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan mengakui keberadaan dan keabsahan hak kepemilikan mereka¹⁰⁶.

Konsep sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat memiliki implikasi penting dalam praktik hukum agraria di Indonesia. Hal ini terutama berkaitan dengan prinsip bahwa data yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan kata lain, sertipikat merupakan bukti otentik yang mengikat dan memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi di hadapan hukum.

Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Ini berarti bahwa sertipikat hak milik tanah yang diterbitkan melalui proses pendaftaran harus memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam konteks ini, pasal 23 UUPA juga menegaskan pentingnya pendaftaran setiap peralihan hak, hapusnya hak, dan hak-hak lain yang terkait dengan tanah¹⁰⁷.

Salah satu tujuan utama dari pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk

¹⁰⁶ Abdulkadir Muhammad, 2011, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm, 119.

¹⁰⁷ Sjaifurrachman, Op.Cit. hlm. 118

memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya bertujuan untuk mencatat kepemilikan tanah, tetapi juga untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dari klaim atau tuntutan yang tidak sah.

Pendaftaran tanah juga berperan dalam memfasilitasi transaksi tanah dengan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dengan memiliki sertifikat hak milik tanah yang sah, pemilik tanah dapat dengan mudah melakukan transaksi jual-beli, pemberian hak tanggungan, atau pengalihan hak kepemilikan tanah lainnya tanpa mengalami hambatan hukum.

Selain itu, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menciptakan basis data yang akurat dan terpercaya mengenai kepemilikan tanah. Basis data ini dapat digunakan oleh pemerintah dalam perencanaan pembangunan, pemungutan pajak, dan pengelolaan sumber daya alam secara lebih efektif.

Namun, dalam prakteknya, proses pendaftaran tanah seringkali menghadapi berbagai tantangan dan kendala, termasuk birokrasi yang rumit, kurangnya kesadaran hukum di masyarakat, dan konflik kepentingan antara berbagai pihak. Oleh karena itu, perlu adanya upaya yang lebih besar dari pemerintah, masyarakat, dan stakeholder lainnya untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi sistem pendaftaran tanah.

Dalam konteks pemberdayaan masyarakat, pemerintah perlu memberikan edukasi dan pelatihan kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan hak-hak mereka sebagai pemilik tanah. Selain itu, pemerintah juga perlu menyediakan fasilitas dan layanan yang memudahkan masyarakat untuk mengakses proses pendaftaran tanah, seperti penyediaan kantor pendaftaran tanah di berbagai wilayah.

Selain itu, pemerintah juga perlu meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum terhadap praktik-praktik penipuan atau pemalsuan dokumen dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan dan hak-hak pemilik tanah dari potensi kerugian atau penipuan.

Dalam jangka panjang, perlu adanya reformasi lebih lanjut dalam sistem pendaftaran tanah untuk mengatasi berbagai tantangan dan kendala yang ada. Reformasi ini dapat berupa penyederhanaan prosedur, penggunaan teknologi informasi dalam proses pendaftaran tanah, dan peningkatan kapasitas lembaga terkait dalam pelayanan kepada masyarakat¹⁰⁸.

Dengan demikian, sertipikat hak milik tanah memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. Melalui proses pendaftaran tanah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sertipikat hak milik tanah dapat menjadi alat pembuktian yang kuat di hadapan hukum, serta memberikan perlindungan yang efektif terhadap hak-hak pemilik tanah. Oleh karena itu, pemerintah dan masyarakat perlu bekerja sama untuk memperkuat sistem pendaftaran tanah dan meningkatkan kesadaran hukum di masyarakat guna mencapai tujuan yang diamanahkan dalam peraturan perundang-undangan¹⁰⁹:

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 12/PUU-XIX/201 dalam pengujian terhadap Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

¹⁰⁸ Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010, Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hlm, 15

¹⁰⁹ Ade Maman Suherman, J. Satrio, 2010, Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hlm, 6

menyoroti pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah, khususnya hak milik. Mahkamah Konstitusi mengemukakan bahwa setiap perbuatan hukum yang melibatkan peralihan atau pembebanan hak atas tanah menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan¹¹⁰.

Pendekatan yang digunakan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah sebagai syarat mutlak untuk mendapatkan kepastian hukum. Hal ini dilakukan sebagai langkah untuk menghindari ambiguitas atau ketidakpastian terkait kepemilikan hak atas tanah yang dapat mengakibatkan konflik dan sengketa di kemudian hari¹¹¹.

Dengan adanya persyaratan pendaftaran hak atas tanah, pemerintah memiliki dasar hukum yang kuat untuk memastikan bahwa kepemilikan hak atas tanah diakui secara resmi dan sah. Proses pendaftaran ini juga berfungsi sebagai mekanisme perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah dari klaim atau tuntutan yang tidak sah.

Namun, terkait dengan argumentasi mengenai kuitansi sebagai bukti kepemilikan yang cukup, Mahkamah Konstitusi menegaskan bahwa hal tersebut tidaklah tepat. Kuitansi, meskipun dapat menjadi bukti transaksi atau pembayaran terkait dengan tanah, tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat hak atas tanah yang telah terdaftar secara resmi.

Sertifikat hak atas tanah, sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah, memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat sebagai alat pembuktian atas kepemilikan hak atas tanah. Dokumen ini diakui secara resmi oleh pemerintah

¹¹⁰ Otje Salman. S. 2012, *Filsafat Hukum*. Refika Aditama, Cetakan Ketiga, Bandung.

¹¹¹ Telly Sumbu, 2011, *Kamus Umum Politik dan Hukum*, cetakan pertama, Media Prima Aksara, Jakarta.

dan berlaku sebagai bukti otentik yang tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain.

Dalam konteks penerapan Pasal 23 ayat (1) UUPA, mahkamah menyatakan bahwa syarat pendaftaran hak atas tanah yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan harus dipatuhi oleh semua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanan hak atas tanah.

Pentingnya kepatuhan terhadap proses dan prosedur pendaftaran hak atas tanah juga mengacu pada prinsip keadilan dan kepastian hukum. Dengan adanya proses pendaftaran yang jelas dan transparan, semua pihak memiliki akses yang sama untuk memperoleh kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah mereka.

Selain itu, ketentuan mengenai pendaftaran hak atas tanah juga sejalan dengan prinsip negara hukum yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam konteks ini, pemerintah memiliki kewajiban untuk menjamin perlindungan hukum bagi semua warga negara, termasuk dalam hal kepemilikan hak atas tanah.

Dengan demikian, Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut menggarisbawahi pentingnya pendaftaran hak atas tanah sebagai upaya untuk memperoleh kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah. Proses ini diatur secara ketat oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanan hak atas tanah.

Melalui penerapan Pasal 23 ayat (1) UUPA, pemerintah berupaya untuk memastikan bahwa kepemilikan hak atas tanah diakui secara resmi dan sah oleh hukum. Dengan demikian, semua pihak dapat memperoleh kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah mereka dan menghindari potensi konflik atau sengketa di masa yang akan datang.

Pernyataan Hakim Konstitusi Enny Nurbaningsih mengenai kuitansi sebagai bukti kepemilikan tanah menekankan pada pentingnya sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang sah dan resmi atas kepemilikan tanah. Beliau menjelaskan bahwa kuitansi hanya merupakan bukti pembayaran atau transaksi semata, dan bahkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pun belum dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah.

Penjelasan tersebut menyoroti fakta bahwa untuk memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah, sertipikat hak atas tanah adalah dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan diakui secara resmi. Melalui proses pendaftaran tanah, informasi yang tercantum dalam sertipikat akan mencakup data lengkap tentang pemegang hak atas tanah, termasuk informasi tentang peralihan hak, hak tanggungan, serta segala perubahan yang terjadi terkait kepemilikan tanah tersebut.

Dalam pandangan Hakim Enny Nurbaningsih, sertipikat hak atas tanah menjadi bukti yang sah atas kepemilikan tanah karena melalui proses pendaftaran, informasi yang terkait dengan tanah tersebut dapat diakses secara resmi oleh pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pemerintah, masyarakat, dan lembaga keuangan, termasuk perbankan.

Pentingnya sertipikat hak atas tanah juga ditegaskan karena sertipikat ini memuat informasi mengenai siapa pemegang hak atas tanah, kapan terjadi peralihan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru. Ini memberikan kepastian hukum yang jelas mengenai status kepemilikan tanah serta segala hak dan kewajiban yang terkait.

Selain itu, Hakim Enny Nurbaningsih juga menyoroti dampak negatif jika kuitansi dijadikan dasar untuk klaim kepemilikan tanah. Hal ini dapat mengaburkan esensi dari kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dan berpotensi merugikan pihak perbankan yang memberikan pinjaman atau kredit dengan menggunakan tanah sebagai jaminan.

Dalam konteks perbankan, sertipikat hak atas tanah menjadi kunci dalam memastikan keabsahan dan keamanan transaksi kredit atau pinjaman yang melibatkan tanah sebagai jaminan. Tanpa sertipikat hak atas tanah yang sah, perbankan akan menghadapi risiko yang lebih besar terkait dengan validitas jaminan yang digunakan dalam transaksi keuangan mereka.

Oleh karena itu, pernyataan Hakim Enny Nurbaningsih menegaskan bahwa bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertipikat hak atas tanah, dan penggunaan kuitansi atau akta jual beli sebagai dasar klaim kepemilikan tanah dapat membahayakan kepastian hukum dan berpotensi merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, terutama perbankan sebagai pemberi pinjaman atau kredit.

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting dalam rangka mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang memiliki kepentingan terkait tanah tersebut. Dengan melakukan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan memperoleh sertipikat hak atas tanah yang merupakan bukti yang kuat dan sah atas kepemilikan tanah tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan utama dari pendaftaran tanah ini adalah untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak yang terkait dengan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak-hak lainnya.

Melalui proses pendaftaran tanah, informasi yang terkait dengan tanah akan tercatat secara resmi dan dapat diakses oleh publik. Ini mencakup data tentang pemegang hak atas tanah, batas-batas fisik tanah, serta informasi mengenai hak-hak yang melekat pada tanah tersebut.

Dengan memperoleh sertipikat hak atas tanah melalui proses pendaftaran, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut. Sertipikat ini diakui secara hukum dan dapat

digunakan sebagai alat pembuktian dalam berbagai transaksi, termasuk jual beli, pemberian hak tanggungan, dan pengalihan hak kepemilikan tanah lainnya.

Selain memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, pendaftaran tanah juga memberikan perlindungan terhadap hak-hak tersebut dari klaim atau tuntutan yang tidak sah. Dengan sertipikat hak atas tanah yang sah, pemegang hak atas tanah memiliki dasar hukum yang kuat untuk mempertahankan hak-haknya di hadapan hukum.

Pendaftaran tanah juga memiliki dampak positif dalam hal pengelolaan sumber daya alam dan pembangunan. Dengan adanya informasi yang tercatat secara resmi mengenai tanah, pemerintah dapat melakukan perencanaan pembangunan secara lebih efektif dan mengelola sumber daya alam dengan lebih baik. Selain itu, pendaftaran tanah juga berperan dalam mendorong investasi dan pembangunan ekonomi. Keberadaan sertipikat hak atas tanah yang sah memberikan kepercayaan kepada investor untuk melakukan investasi jangka panjang di bidang properti atau usaha lainnya.

Secara keseluruhan, pendaftaran tanah adalah langkah penting dalam upaya untuk menciptakan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan hak-hak yang terkait dengan tanah. Dengan adanya sertipikat hak atas tanah yang sah, pemegang hak atas tanah dan pihak lain yang memiliki kepentingan terkait tanah tersebut akan memperoleh perlindungan hukum yang lebih baik serta mendorong pembangunan dan investasi di berbagai sektor ekonomi.

Ketentuan yang menyatakan bahwa semua keterangan yang terdapat dalam sertipikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan adalah sangat penting dalam memastikan kepastian hukum dalam sengketa kepemilikan tanah. Sertipikat hak atas tanah dianggap sebagai bukti yang sah dan diakui secara hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut. Oleh karena itu, hakim di pengadilan memiliki kewajiban untuk menerima keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah sebagai

benar, kecuali jika ada bukti lain yang dapat mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya.

Pentingnya sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat dalam persidangan memastikan bahwa proses peradilan dapat dilakukan secara efisien dan adil. Dengan memiliki sertipikat hak atas tanah, pihak yang mengajukan klaim kepemilikan tanah dapat memperkuat argumennya dan menghindari kebingungan atau keraguan dalam penentuan keputusan hakim.

Namun demikian, meskipun sertipikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, hal ini tidak berarti bahwa sertipikat tersebut bersifat mutlak dan tidak dapat dipertanyakan. Jika ternyata terdapat kesalahan dalam sertipikat hak atas tanah, maka perlu dilakukan perubahan atau pembedulan seperlunya.

Dalam hal pembedulan sertipikat hak atas tanah, yang berwenang untuk melakukan perubahan bukanlah pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN bertanggung jawab atas penerbitan dan pengelolaan sertipikat hak atas tanah, sehingga memiliki kewenangan untuk melakukan perubahan jika ditemukan kesalahan atau ketidaksesuaian dalam sertipikat.

Proses pembedulan sertipikat hak atas tanah dilakukan melalui pengajuan permohonan perubahan sertipikat oleh pihak yang dirugikan kepada BPN. Permohonan ini harus disertai dengan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan dalam sertipikat hak atas tanah tersebut.

Dengan adanya mekanisme pembedulan sertipikat hak atas tanah, diharapkan kesalahan-kesalahan yang terjadi dalam proses penerbitan sertipikat dapat segera dikoreksi dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat dipulihkan. Ini menjadi langkah penting dalam menjaga integritas dan validitas dari sistem pendaftaran tanah serta memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah. Selain itu, mekanisme

pembetulan sertipikat hak atas tanah juga memungkinkan adanya penyesuaian terhadap perubahan-perubahan yang terjadi terkait dengan kepemilikan tanah, seperti peralihan hak, pemecahan sertipikat, atau perubahan batas-batas fisik tanah.

Namun, dalam melakukan pembetulan sertipikat hak atas tanah, perlu memastikan bahwa proses tersebut dilakukan dengan cermat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kesalahan yang dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Dengan demikian, mekanisme pembetulan sertipikat hak atas tanah menjadi bagian penting dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan dalam kepemilikan tanah. Proses ini memastikan bahwa sertipikat hak atas tanah tetap menjadi instrumen yang sah dan dapat dipercaya dalam menentukan hak kepemilikan tanah secara adil dan transparan.

Penjelasan mengenai sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat namun tidak mutlak atau sempurna sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan PP Nomor 10 1961, menggarisbawahi pentingnya kebijaksanaan hukum dalam menangani sertipikat hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa sertipikat hak atas tanah, meskipun merupakan dokumen yang penting dan memiliki kekuatan hukum, tidaklah bersifat absolut atau tanpa cela.

Konsekuensinya, keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah haruslah diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dengan kata lain, sertipikat hak atas tanah menjadi salah satu bukti yang kuat dalam pengadilan, tetapi keputusan akhir atas kebenaran keterangan dalam sertipikat tersebut tetap menjadi wewenang pengadilan.

Apabila terdapat kecacatan atau ketidakbenaran dalam data yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah, maka pengadilan memiliki kewenangan untuk memutuskan pembatalan sertipikat tersebut. Namun, pembatalan sertipikat oleh hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) harus didasarkan pada pembuktian yang kuat mengenai kecacatan dasar hukum dalam penerbitan sertipikat, baik secara formil maupun materil.

Ini mengindikasikan bahwa proses hukum terkait dengan sertipikat hak atas tanah sangatlah kompleks dan memerlukan pertimbangan yang cermat. Pengadilan perlu menilai bukti-bukti yang ada dengan teliti untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil memenuhi standar keadilan dan kepastian hukum.

Dalam prakteknya, pembatalan sertipikat oleh hakim PTUN merupakan langkah yang serius dan harus didasarkan pada dasar hukum yang kuat. Hal ini untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan kekuasaan atau ketidakadilan dalam penanganan kasus kepemilikan tanah. Pentingnya pembatalan sertipikat yang didasarkan pada pembuktian yang kuat menegaskan bahwa keadilan harus menjadi prinsip yang mendasari setiap keputusan hukum yang diambil terkait dengan sertipikat hak atas tanah. Pengadilan harus memastikan bahwa setiap tindakan yang diambil berkaitan dengan sertipikat hak atas tanah telah melalui proses yang adil dan transparan.

Dengan demikian, keterlibatan pengadilan dalam penanganan sertipikat hak atas tanah merupakan bagian integral dari sistem hukum yang berfungsi untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan memastikan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh hakim PTUN harus dijalankan dengan kebijaksanaan dan kehati-hatian, dengan mempertimbangkan semua bukti dan argumen yang tersedia. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil adalah yang terbaik bagi semua pihak yang terlibat dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam menangani kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. Salah satu langkah yang diambil untuk mengatasi masalah tersebut adalah dengan mengukuhkan lembaga "rechtverweking" yang dikenal dalam hukum adat, yang diakui secara yuridis melalui Pasal 32 dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Pasal ini mencerminkan upaya untuk menciptakan mekanisme yang memastikan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah sekaligus memberikan perlindungan terhadap penguasaan tanah yang telah sah.

Dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatur bahwa jika suatu bidang tanah telah 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 memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut.

Mekanisme yang diatur dalam Pasal 32 Ayat (2) tersebut memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah yang telah memperolehnya dengan itikad baik dan menguasai tanah secara nyata. Dalam konteks ini, "rechtverweking" mengacu pada proses di mana hak atas tanah yang telah dimiliki dan diakui oleh pemegang sertipikat menjadi lebih kuat setelah melewati periode waktu tertentu tanpa adanya penolakan atau gugatan dari pihak lain.

Hal ini bertujuan untuk menghindari kemungkinan sengketa atau tuntutan atas tanah yang telah memiliki sertipikat secara sah, yang dapat mengganggu stabilitas dan kepastian hukum. Dengan demikian, Pasal 32 Ayat (2) memberikan perlindungan kepada pemegang sertipikat tanah yang telah memperolehnya dengan itikad baik dan telah menguasai tanah tersebut secara nyata.

Namun, penting untuk dicatat bahwa mekanisme "rechtverweking" ini tidaklah bersifat absolut dan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pemegang sertipikat tanah harus dapat membuktikan bahwa tanah tersebut telah diperoleh dengan itikad baik dan telah menguasainya secara nyata, serta telah melalui periode lima tahun tanpa adanya keberatan tertulis atau gugatan di pengadilan. Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan landasan hukum yang kuat bagi pemegang sertipikat tanah untuk mempertahankan hak kepemilikan mereka dengan lebih kokoh, sekaligus memberikan perlindungan terhadap stabilitas dan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

Pasal 32 Ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memperkuat peran sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam konteks kepemilikan tanah. Dengan ketentuan ini, sertipikat hak atas tanah menjadi instrumen yang vital dalam memperkuat hak kepemilikan seseorang atau badan atas tanah yang dimilikinya. Pasal ini memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemegang sertipikat tanah, sekaligus memberikan perlindungan terhadap penguasaan tanah yang sah dan itikad baik. Tujuan utama dari pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Meskipun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif, di mana pendaftaran dilakukan tanpa adanya pengumuman secara aktif kepada masyarakat, hal ini tidak mengurangi arti praktis dari kepastian hukum yang dihasilkan oleh sertipikat tanah. Sebaliknya, keberadaan sertipikat hak atas tanah memberikan jaminan yang kuat terhadap hak kepemilikan tanah yang dimiliki.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 juga menggarisbawahi pentingnya asas perlindungan yang seimbang dalam konteks kepemilikan tanah. Perlindungan diberikan tidak hanya kepada pihak yang memiliki tanah dan menguasainya dengan itikad baik, tetapi juga kepada

pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan memperkuat hak kepemilikannya melalui pendaftaran tanah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 32 Ayat (2) tersebut mencerminkan upaya pemerintah untuk menciptakan lingkungan hukum yang kondusif dan memberikan kepastian hukum yang seimbang bagi semua pihak yang terlibat dalam kepemilikan tanah. Penegakan hukum yang adil dan proporsional merupakan prinsip yang menjadi dasar dalam pembentukan ketentuan tersebut.

Selain itu, keberadaan sertipikat hak atas tanah juga memudahkan dalam penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Dengan memiliki sertipikat yang sah dan terdaftar, pemilik tanah dapat dengan mudah membuktikan hak kepemilikannya di hadapan hukum, sehingga proses penyelesaian sengketa dapat berjalan lebih efektif dan efisien.

Secara keseluruhan, Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memainkan peran penting dalam menjaga kepastian hukum dan stabilitas dalam kepemilikan tanah. Ketentuan ini menciptakan landasan hukum yang kokoh bagi pemegang sertipikat tanah, sementara tetap memperhatikan prinsip perlindungan yang seimbang bagi semua pihak yang terlibat dalam kepemilikan dan penguasaan tanah.

Asas negatif dalam sistem pendaftaran tanah merupakan salah satu prinsip yang penting dalam upaya menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan. Meskipun terbatas hanya selama lima tahun, prinsip ini dianggap sebagai langkah yang terbaik dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur bahwa sistem publikasi negatif berlaku selama lima tahun setelah sertipikat diterbitkan.

Penerapan asas negatif dalam sistem pendaftaran tanah memberikan batasan waktu yang jelas dalam proses pengakuan hak atas tanah. Setelah sertipikat dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan pemegang sertipikat

tersebut secara itikad baik memperoleh dan menguasai tanah secara nyata selama lima tahun, maka sistem publikasi berubah menjadi positif.

Perubahan dari sistem publikasi negatif menjadi positif merupakan cerminan dari upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan yang lebih kuat terhadap hak kepemilikan tanah yang sah. Dengan adanya sertipikat yang telah terdaftar selama lima tahun dan pemegang sertipikat telah menguasai tanah secara nyata, keberadaan tanah tersebut menjadi lebih terjamin dan lebih mudah dipertahankan.

Langkah ini juga mencerminkan komitmen pemerintah untuk menciptakan lingkungan hukum yang kondusif dan memberikan kepastian hukum yang optimal dalam kepemilikan tanah. Dengan sistem publikasi yang berubah menjadi positif setelah lima tahun, pemerintah berusaha meminimalkan risiko terjadinya sengketa kepemilikan tanah yang dapat mengganggu stabilitas dan kepastian hukum.

Selain itu, perubahan sistem publikasi dari negatif menjadi positif juga memudahkan dalam proses identifikasi dan pengelolaan tanah secara lebih efektif. Dengan adanya sertipikat yang terdaftar dan telah berlaku selama lima tahun, informasi mengenai kepemilikan tanah menjadi lebih transparan dan dapat diakses dengan lebih mudah oleh semua pihak yang berkepentingan.

Asas negatif dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia merupakan langkah yang tepat dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi semua pihak yang terlibat dalam kepemilikan tanah. Perubahan sistem publikasi dari negatif menjadi positif setelah lima tahun merupakan langkah yang strategis dalam meminimalkan risiko sengketa kepemilikan tanah dan memastikan keadilan serta kepastian hukum bagi semua pemegang hak atas tanah.

2. Status Hak Atas Tanah Yang Tidak Tunduk Pada UUPA

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bisa menjadi objek pendaftaran tanah adalah : 1.

Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai; 2. Tanah Hak Pengelolaan; 3. Tanah Wakaf; 4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; 5. Hak Tanggungan; 6. Tanah Negara. Namun suatu fakta menunjukkan bahwa didalam masyarakat masih terdapat Hak Eigendom, Hak Opstal, Hak Erfpacht serta hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat yang disebut tanah adat misalnya Tanah Hak Ulayat, Tanah Milik Adat, Tanah Yasan, Tanah Gogolan dan lainnya. Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UUPA) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat, maka untuk dapat masuk ke dalam sistem UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi. Khusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka ditempuhlah dengan upaya “Penegasan Hak” yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat dikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan. Dalam UUPA terdapat 3 (tiga) jenis konversi : 1.) Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah hak barat, 2.) Konversi hak atas tanah, berasal dari hak Indonesia, 3.) Konversi hak atas tanah, berasal dari

tanah bekas Swapraja. Adapun hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat adalah: 1.) Hak Agrarisch Eigendom, 2.) Tanah hak milik, hak yasan, andar beni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini. 3.) Grant Sultan, grant lama 4.) Landrerijen bezitrecat, Altijddurende Erfpacht, Hak – Hak Usaha Atas Bekas Tanah Partikelir.

3. Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya

Seseorang yang memiliki tanah, pasti memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah. Ada 2 (dua) permasalahan terkait hak atas tanah yang belum bersertipikat, permasalahan Pertama, yaitu apa alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat dan yang kedua, yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat. Alat bukti atas tanah yang belum bersertipikat berkaitan dengan pendaftaran hak pada PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997, berupa: Grosse akta, hak eigendom, Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961, Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, dan alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah sertipikat, tetapi terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat dapat dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran hak sebagaimana diatur pada Pasal 23 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, berupa Asli Akta PPAT. Kedua, bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat ada dua, yaitu pertama perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif

terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah.

Seseorang yang pendaftaran tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertipikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertipikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Pentingnya bukti hak atas tanah tersebut terutama pada saat pendaftaran tanah tersebut dan tanah mau dipindah tangankan seperti jual-beli. Dalam hal pendaftaran tanah pertama kali/ proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang berasal dari tanah-tanah adat seperti SKT baik yang dilakukan secara Sistematis maupun Sporadik, maka prosedur pelaksanaannya dilakukan dengan cara Pengakuan hak/penegasan Hak, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya pada Pasal 9 ayat (2) angka 2 huruf (a) PMNA/Ka. BPN No. 9 Tahun 1999 secara gamblang menyebutkan bahwa salah satu persyaratan dapat diprosesnya permohonan hak milik atas tanah adalah dengan menyertakan alas hak sebagai bukti dasar penguasaan, baik yang berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti

perolehan tanah lainnya. Kepastian Hukum terhadap Surat Keterangan Tanah sebagai dasar bukti pendaftaran sertipikat Hak Atas Tanah memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan Surat Keterangan Tanah Ke Kantor Pertanahan. Jika Surat Keterangan Tanah tersebut, tidak terdapat buku Letter C di Kelurahan yang bersangkutan, Surat Keterangan Tanah dapat diproses pendaftaran sebagai bukti dasar pendaftaran sertipikat Hak Atas Tanah, dengan syarat Lurah memberikan keterangan, bahwa buku Letter C tidak ada di Kelurahan (Vide terlampir), atau tidak ditemukan bukti lain, Kantor Pertanahan dapat memproses pendaftaran tanah Hak milik Adat tersebut dengan berpedoman pada pasal 24 Ayat(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Dengan kemudahan tersebut dapat memberikan manfaat, bukti pemilikan yang kuat adalah adalah sertipikat Hak Atas Tanah kecuali dibuktikan sebaliknya. Dalam pasal 2 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yaitu asas sederhana, aman, dan terjangkau. Dalam praktek dilapangan, asas tersebut sepenuhnya belum dilaksanakan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran terhadap surat keterangan tanah menjadi sertipikat membutuhkan biaya yang mahal dan waktu yang lama sekitar 6 bulan sampai waktu yang tidak tentukan.

Pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada hukum adat secara jelas di atur dalam Undang-Dasar 1945 Pasal 18 B ayat (2) yang menyatakan “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dengan Undang-undang.” Dengan jelas, Konstitusi Negara Indonesia secara tegas mengakui dan menghormati hak-hak yang berlaku di Tanah Pertiwi Indonesia. Surat Keterangan Tanah sebagai dasar bukti pendaftaran Hak Atas Tanah mempunyai Kepastian hukum. Surat Keterangan Tanah yang didaftarkan mempunyai pembuktian yang kuat yaitu sertipikat Hak Atas Tanah,

melalui lembaga *rechtverwerking* tersebut, tanah yang sudah bersertipikat selama 5 tahun sejak sertipikat diterbitkan, tidak ada pihak yang dapat menuntut atau menggugat tanah tersebut. Hal ini di jelaskan pada pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan lembaga *Rechtverwerking* ini dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah.

Dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional, Hukum Adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem Hukum Adat. Konsepsi yang melandasi Hukum Tanah Nasional adalah konsepsinya hukum adat yaitu konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Asas-asas Hukum Adat yang digunakan dalam Hukum Tanah Nasional antara lain asas religiusitas, asas kebangsaan, asas demokrasi, kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial, asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana, serta asas pemisahan horizontal tanah dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Lembaga-lembaga Hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana. Oleh karenanya, lembaga-lembaga yang diambil dalam membangun Hukum Tanah Nasional harus disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan zaman dan perubahan masyarakat yang akan dilayaninya tanpa mengubah hakikat serta tanpa menghilangkan sifat dan cirinya.

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh pemilik tanah baik tanah yang sudah terdaftar atau belum terdaftar, dengan adanya pendaftaran tersebut pemilik tanah akan mendapatkan perlindungan dan pengakuan dari negara. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan:

“Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratus meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta emiliharaan data fisik dan data yuridiis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi Pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah. Pendataan ini mutlak diperlukan agar semua tanah berada di wilayah kesatuan negara Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan dapat memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA, menegaskan ”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Bukti kepemilikan pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas tanah pemegang hak pada waktunya berlakunya UUPA, apabila hak tersebut kemudian beralih, maka peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Surat Keterangan Tanah merupakan salah satu alat bukti untuk pendaftaran sertipikat hak atas tanah. Tanah yang telah didaftarkan tentunya memiliki informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti otentik dalam bentuk tertulis. Bukti otentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subyek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut dan dengan

demikian, maka pihak lain tidak dapat menggugat kepemilikan tanah tersebut. walaupun kenyataannya, banyak sertipikat tanah yang sudah didaftar di gugat atas kepemilikannya, dengan dalih Letter C atau persil yang salah.

Untuk tanah yang memiliki berupa Surat Keterangan Tanah/letter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan Surat Keterangan Tanah/ buku letter C, karena didalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang dibahas atau dikemukakan. Mengenai surat keterangan tanah/ buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah.

Kutipan Letter C terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Dan masyarakat sebagai yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut. Adapun kutipan Letter C terdapat dikantor Kelurahan, Oleh karena untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap surat keterangan tanah/letter C, maka surat keterangan tanah/Letter C harus didaftarkan kekantor pertanahan dimana objek itu berada. Ditengah masyarakat pedesaan maupun perkotaan masih banyak ditemukan tanah-tanah yang belum didaftarkan. Ada sebagian masyarakat masih menganggap bahwa surat keterangan tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan adanya permohonan Surat Keterangan Tanah untuk pendaftaran sertipikat hak atas tanah dengan tidak adanya buku kutipan letter C di Kelurahan. Masih adakah bukti-bukti lain yang harus dipenuhi atau dilengkapi sebagai pendaftaran sertipikat hak atas tanah. Sementara itu UUPA mengamanatkan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas tanah-tanah yang belum didaftarkan harus

didaftarkan. Kemudian bagaimana upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Lurah dalam rangka menjalankan amanat undang-undang tersebut.

Sebelum berlakunya UUPA pencatatan-pencatatan dilakukan untuk menentukan bidang-bidang tanah atau pekarangan-pekarangan berikut pohon-pohon yang telah diberikan kepada orang-orang tertentu, yang disertai dengan pencatatan nama dan pemiliknya masing-masing. Pencatatan ini bertujuan untuk menetapkan bagian-bagian masing-masing pemilik dari bidang-bidang tanah tersebut dalam pajak umum yang telah direncanakan, serta untuk menyelesaikan masalah-masalah tentang batas yang timbul dari pemilik tanah satu sama lain maupun antara pemilik tanah dengan pemerintah saat itu. Istilah Surat Keterangan Tanah ini telah lama dikenal oleh masyarakat, Namun demikian di daerah-daerah mempunyai istilah yang berbeda-beda nama seperti di Jawa Tengah dan Jawa Timur memakai istilah Petuk, Bali memakai istilah pipil, dan Palembang memakai istilah Segel. Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 ialah :

- 1) Surat hak tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 /1959, ordonantie tersebut dalam S. 873 No. 38 dan Peraturan Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962).
- 2) Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962)

Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan yakni Hak Milik bisa beralih serta dialihkan. Beralih yakni Hak Milik berpindah pada seseorang kepada orang lainnya dikarenakan peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia. Hak Milik dialihkan memiliki arti berpindahnya Hak

Milik dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar- menukar dan hibah.

Tanda bukti hak atas tanah yang terkuat ialah sertipikat, Dalam sertipikat bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang surat ukur/ gambar situasinya terdapat dalam sertipikat itu. Untuk mendapatkan sertipikat harus melakukan pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan karena untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dilakukan untuk kepentingan masyarakat dan pemerintah.

Tanpa dipenuhinya perintah peraturan perundang-undangan yang berlaku, peralihan hak atas tanah tak bisa dilakukan. Proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah tanpa bukti formil , berarti objek tanah tidak disahkan atau dibuktikan melalui bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan secara resmi oleh instansi berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional. Dalam jual beli tanah belum besertipikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya.

Untuk bisa mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sebab itu pada hal jual beli tanah tak bisa terselesaikan sebegitu saja pada seluruh pihak terkait, tapi supaya jual beli terkait sah berdasarkan hukum jadi perlunya campur tangan pejabat berwenang guna terselesaikannya serta seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib menuruti aturan serta prosedur yang diatur ataupun teramanatkan oleh keberlakuan undang-undang. Jadi seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertipikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termaksud pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah teratur pada

Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftaran membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Masih banyak ditemukan tanah objek jual beli yang belum didaftarkan. Mengakibatkan jual beli tanah belum bisa didaftarkan lalu tak bisa diperolehnya tanda bukti hak sebagaimana yuridis yakni sertipikat selaku alat pembuktian terkuat, sebagaimana termaksud pada Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat biasanya sangat merugikan sipembeli karena sipembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak bisa menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat. Akibat hukum Jual beli ini juga bisa saja merugikan pemilik tanah atau penjual yang mana harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah disertipikatkan, atau bisa saja jual beli ini dapat dibatalkan atau tidak terjadi sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat. Oleh karena pemerintah terus berusaha mengembangkan dan memperluas program pemberian sertipikat hak atas tanah kepada masyarakat dengan bermacam-macam program yang dilakukan sejak lahirnya UUPA sampai saat ini. Program pemerintah pensertipikat tanah ini umumnya bersifat massal.

B. Tanggung Jawab Pemerintah dalam Memastikan Hak masyarakat atas Tanah melalui program PTSL yang Dilindungi secara Hukum

Pemerintah memiliki tanggung jawab yang besar dalam memastikan hak masyarakat atas tanah, dan salah satu upaya nyata yang dilakukan adalah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini merupakan inisiatif pemerintah untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat atas tanah melalui pendaftaran tanah yang dilindungi secara hukum.

Salah satu tanggung jawab utama pemerintah dalam melindungi hak masyarakat atas tanah adalah memberikan akses yang mudah dan adil terhadap pendaftaran tanah. Melalui program PTSL, pemerintah berupaya untuk menyederhanakan proses pendaftaran tanah sehingga lebih mudah diakses oleh masyarakat, terutama mereka yang tinggal di daerah pedesaan atau wilayah yang sulit dijangkau.

Program PTSL juga bertujuan untuk mengidentifikasi dan merekam tanah yang belum terdaftar secara resmi. Dengan demikian, masyarakat yang telah menguasai dan menggunakan tanah tersebut secara turun-temurun dapat memperoleh sertifikat tanah yang sah dan dilindungi secara hukum. Hal ini memberikan kepastian hukum yang lebih besar bagi masyarakat terkait status dan hak kepemilikan tanah mereka.

Pemerintah juga bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap hak kepemilikan tanah masyarakat. Melalui program PTSL, pemerintah tidak hanya melakukan pendaftaran tanah, tetapi juga memastikan bahwa tanah yang telah terdaftar tersebut dilindungi secara hukum dari potensi sengketa atau klaim yang tidak sah.

Selain itu, pemerintah juga memiliki tanggung jawab untuk memberikan pendampingan dan bimbingan kepada masyarakat terkait proses pendaftaran tanah melalui program PTSL. Ini dilakukan melalui penyediaan informasi yang jelas dan mudah dimengerti mengenai proses pendaftaran

tanah, serta bantuan teknis dan administratif bagi masyarakat yang membutuhkannya.

Program PTSL juga harus dilaksanakan dengan prinsip keadilan dan kesetaraan, tanpa diskriminasi terhadap jenis kelamin, status sosial, atau latar belakang ekonomi masyarakat. Pemerintah harus memastikan bahwa semua lapisan masyarakat, termasuk yang kurang mampu atau rentan, memiliki akses yang sama terhadap program ini.

Secara keseluruhan, melalui Program PTSL, pemerintah bertanggung jawab untuk melindungi dan menjamin hak masyarakat atas tanah melalui pendaftaran tanah yang dilindungi secara hukum. Program ini merupakan upaya nyata pemerintah dalam meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat atas tanah, sehingga dapat memberikan dampak positif bagi pembangunan dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

1. Prosedur Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Setiap negara di dunia mendambakan kemajuan dan kemakmuran rakyatnya sendiri, dan cita-cita tersebut merupakan konsekuensi dari sumbangsih para pahlawan selama proklamasi kemerdekaan bagi bangsa kita, yang merupakan tugas kita sebagai penerus dan warga negara. Untuk memajukan kesejahteraan bagi semua orang, semua warga negara yang menempati atau menggunakan harta bendanya harus memberikan bukti kepemilikan untuk memastikan kejelasan hukum dan mencegah konflik tanah atau pengakuan hak atas tanah oleh orang lain. Bukti kepemilikan sertipikat tanah diperlukan bagi mereka yang memanfaatkan properti untuk rumah, bisnis, pertanian, dan keperluan lainnya. Karena masih banyak orang Indonesia yang tidak memiliki dokumen kepemilikan atau sertipikat tanah, pemerintah ingin menyelesaikan masalah ini secepat mungkin. Sebagai penutup, pemerintah membuat program yang

dikenal dengan nama lengkap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL atau jika dijabarkan menjadi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu suatu bentuk aktivitas atau proses pendaftaran tanah di mana seluruh bagian pendaftaran tanah yang terletak di wilayah Negara Indonesia di satu kelurahan maupun desa atau lokasi lain didaftarkan secara bersamaan dengan nama yang setara. Jenis kegiatan pendaftaran tanah ini melibatkan pengumpulan informasi fisik dan hukum tentang satu atau lebih terkait hal-hal yang diperlukan dalam melakukan pendaftaran tanah. Informasi tentang luas, batas serta lokasi keseluruhan satuan rumah tinggal dan tanah yang telah terdaftar disebut sebagai “data fisik”. Ini terdiri dari informasi mengenai lokasi bangunan atau bagian dari struktur di atasnya, serta detail relevan lainnya, sedangkan gambaran mengenai status hukum atau kepemilikan atas tanah dan tempat tinggal yang terdaftar, hak dan beban lain dari pemegang hak atau penguasa, dan beban-beban lain disebut dengan data yuridis. PTSL bertujuan memberikan kepastian hukum, yang didasarkan kepada ideologi yang cukup sederhana, cepat, tidak memihak, aman, lancar, adil, terbuka, dan dapat dihitung untuk menaikkan taraf kemakmuran dan juga tingkat kesejahteraan warga masyarakat menyeluruh serta perekonomian di Indonesia¹¹².

Peraturan Nomor 35 Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang dan Dirjen BPN merupakan sumber utama kewenangan hukum PTSL. Peraturan tersebut diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2017 dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan

¹¹² Mardjono Reksodiputro, 2007, *Kriminologi dan Sistem Peradilan Pidana*, Kumpulan Karangan Buku Kedua, Pusat Pelayanan Keadulan dan Pengabdian Hukum (d/h Lembaga Kriminologi), Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 53

Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 35 Tahun 2016 dan Kepala Badan Pertanahan Nasional¹¹³. Badan Pertanahan Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan yang baru saja disebut berjudul Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 (Permen ATR/BPN Nomor 6/2018) setelah kembali mengalami revisi. Mengingat peraturan terkait PTSL sebelumnya masih memerlukan modifikasi substantif atau material agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan persyaratan pertanahan lainnya, aturan PTSL sekarang sedang direvisi¹¹⁴.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Lengkap Secara Sistematis. Masyarakat di Indonesia yang belum memiliki sertipikat cukup mendaftarkan tanahnya di program PTSL karena prosesnya lebih mudah dan pendaftarannya gratis. Jika ingin berpartisipasi dalam program PTSL harus memenuhi persyaratan berkas berikut¹¹⁵:

- 1) Menyiapkan materai bila lebih dari 1
- 2) Fotokopi SPPT-PBB terbaru
- 3) Fotokopi KTP
- 4) Menyantumkan letak tanah
- 5) Kartu Keluarga atau C1 yang telah difotokopi
- 6) Letter C milik sendiri dengan nama sesuai KTP yang telah difotokopi

¹¹³ Sorjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta.

¹¹⁴ Pitlo, 1971, *A Het Systeem van het Nederlandse Privaatrecht*, terjemahan J. Satrio, cetakan keempat, Groningen, H.D. Tjeenk Wilink, hal. 89.

¹¹⁵ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 7.

- 7) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik diketahui 2 orang saksi
- 8) Sketsa Tanah
- 9) Nama dan tanda tangan Batas Utara, Timur, Selatan & Barat
- 10) Menyiapkan pathok bila lebih dari 3.

Kriteria prosedur sertifikasi PTSL yang diuraikan di atas mengenai pengumpulan dan kelengkapan berkas cukup mudah; jika semua persyaratan berkas sudah terpenuhi, bisa langsung diserahkan ke panitia untuk segera diverifikasi. Selain itu, Pokmas dan petugas lapangan mengkoordinir waktu untuk pengukuran bidang tanah, hal tersebut memudahkan warga masyarakat karena hanya tinggal menunggu pihak berwenang di lapangan tiba di tempat pengukuran bidang tanah. Akan tetapi, sesaat sebelum melakukan pengukuran, Pokmas menginformasikan terkait pada warga masyarakat agar peserta dan pemilik lahan dapat hadir. Biaya PTSL ditetapkan dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017 Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor: 34 Tahun 2017. Apabila warga termasuk dalam golongan tidak mampu maka tidak akan dibebani biaya apapun.

PTSL dibagi menjadi banyak cluster sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 6 Tahun 2018. Penyelesaian kegiatan PTSL meliputi empat kluster:

- a) Kluster 1, merupakan beberapa bidang tanah baik sifat yuridis ataupun fisik maupun sifat hukumnya yang mampu mencapai persyaratan dalam tujuan diterbitkannya sertipikat terkait hak atas tanah;
- b) Kluster 2, merupakan suatu barang yang fakta yuridis maupun data fisik yang mana telah mencukupi segala keperluan yang

dibutuhkan untuk bisa diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, meskipun masih mempunyai tuntutan hukum maupun sengketa terhadap tanah tersebut;

c) Kluster 3, merupakan beberapa bidang tanah yang tidak dapat dicatat data fisik serta data yuridisnya, dan tidak bisa diberikan sertipikat akan hak atas tanah, dikarenakan ada beberapa hal terkait subyek dan objek yang belum mencapai standar Peraturan Menteri yang telah diberlakukan;

d) Kluster 4, merupakan beberapa bidang tanah harus dipetakan ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ketika belum pernah dibuat pemetaan di masa lalu, atau jika sudah pernah dibuat pemetaan namun petanya tidak sesuai dengan keadaan di lapangan atau telah terjadi pergeseran tata ruang. Data fisiknya. Hal ini berlaku untuk bidang-bidang tanah dimana benda serta point-point lainnya telah terdaftar dan memiliki sertipikat hak atas tanah.

2. Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL)

Pelaksanaan program PTSL akan sangat membantu pemerintah kota dan lokal, serta masyarakat. Pemohon tidak diharuskan membayar biaya kepada kantor pertanahan untuk pendanaan, selama semua persyaratan dan dokumen dipenuhi. Sesuai dengan Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi No. 25/SKB/V/2017, 590-3167A Tahun 2017 dan Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Jika tidak diatur dalam APBD, masyarakat atau anggota PTSL dikenakan dana untuk persiapan misalnya persiapan dokumen,

pembelian materai serta patok dan segala kegiatan aparat desa ataupun kelurahan. Ada beberapa tahapan yang harus dilewati sesuai dengan ketentuan program PTSL, mengacu pada Peraturan Menteri ATR/KaBPN No.6 Tahun 2018 tentang PTSL yaitu:

1) Perencanaan

Sebelum melakukan kegiatan PTSL, Kantor Pertanahan telah menetapkan target 2025 pada tahun 2018. Jumlah bidang tanah yang belum bersertipikat atau bersertipikat saat menentukan tujuan Kantor Pertanahan berdasarkan peta pendaftaran. Tujuan yang diharapkan Kantor Pertanahan disampaikan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, setelah itu Kepala Kantor Wilayah BPN menginstruksikan Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan program PTSL selama tahun anggaran yang dijadwalkan.

2) Penetapan Lokasi

Kepala Kantor Pertanahan bertanggungjawab dalam pemilihan lokasi setelah mempertimbangkan lingkungan, yang ditentukan oleh keputusan, serta jumlah sumber daya manusia yang sesuai yang akan digunakan.

3) Persiapan

Pada tahap ini Kepala Kantor Pertanahan mempersiapkan pelaksanaan kegiatan PTSL serta menugaskan bangunan serta fasilitasnya, sumber daya manusia, kesediaan alat transportasi, berkoordinasi dengan instansi pemerintah lainnya, dan memperoleh uang yang diperlukan untuk terlaksananya PTSL.

4) Penetapan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas

Untuk menyelenggarakan PTSL, Kepala Kantor Pertanahan mendirikan Satgas serta Panitia Ajudikasi PTSL. Kedua kelompok ini melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Setelah Panitia Ajudikasi terbentuk, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi wajib menyelenggarakan pelatihan teknis “Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Peradilan” bagi Panitia Percepatan Ajudikasi dan Satgas Peradilan dalam rangka menjamin terselenggaranya PTSL secara efektif dan efisien. Pelatihan ini ditujukan bagi Panitia Percepatan Ajudikasi dan Satgas Yuridis. Kursus ini akan memandu siswa melalui proses pengelolaan operasi PTSL serta pengumpulan dan pengelolaan data hukum. Baik Panitia Ajudikasi maupun Satgas wajib mengucapkan sumpah agar dapat melaksanakan tugasnya.

5) Penyuluhan

Dalam tahapan yang dikenal dengan istilah “penyuluhan”, seluruh tim bertanggung jawab memberikan penyuluhan atau edukasi ke berbagai tempat yang menjadi fokus pelaksanaan PTSL. Tahap penyuluhan merupakan tahap awal bergabung dengan masyarakat dalam rangka pendataan fisik maupun data hukum. Setiap tim sebelum melakukan sosialisasi ke desa atau kelurahan lokasi penyuluhan dengan mengirim surat sesuai dengan kesepakatan waktu untuk mengumpulkan anggota masyarakat. Selama pelaksanaan PTSL, penyuluhan dilaksanakan oleh salah satu anggota tim PTSL dari Kantor Pertanahan Kabupaten setempat. Perangkat desa juga hadir untuk menjelaskan tentang manfaat kegiatan PTSL, bagaimana tata caran dan tahapan dalam pelaksanaannya, selanjutnya memberikan kesempatan terhadap warga setempat untuk melakukan sesi tanya jawab tentang kegiatan dan menjelaskan terhadap seluruh warga terkait hal yang diwajibkan untuk mereka lengkapi.

6) Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis

Setelah mendapat pembinaan dari Kantor Pertanahan, desa atau kelurahan objek PTSL kemudian siap untuk memulai proses pendataan secara fisik. Menurut buku pedoman teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap pada tahun 2019, terdapat 4 (empat) metode pengukuran yang berbeda, yaitu sebagai berikut: metode terestrial, metode fotogrametri, metode pengamatan satelit, dan metode kombinasi. Pengumpulan data fisik di lapangan dilakukan dengan menggunakan metode-metode tersebut. Selama kegiatan pengumpulan data fisik, informasi yang dikumpulkan dituangkan ke dalam Gambar Pengukuran. Gambar ini meliputi nama, lokasi, persetujuan tetangga, dan sketsa gambar di lapangan dalam bentuk data ukur. Informasi ini kemudian dapat diolah menjadi peta bidang tanah. Untuk proses pendataan fisik, dilakukan pencatatan NIK Kartu Tanda Penduduk (KTP) agar lebih mudah dijadikan acuan pada saat pendataan yuridis selanjutnya. Setelah pendataan fisik selesai dilakukan pendataan yuridis yang berlanjut hingga penerbitan peta bidang tanah. Pengumpulan data penting secara hukum ini dilakukan oleh tim panitia yang terdiri dari pegawai Kantor Pertanahan, dengan bantuan relawan warga dari setiap desa atau kelurahan. Bukti-bukti kepemilikan seperti Surat C, pajak SPPT, surat waris, surat pernyataan penguasaan fisik dari kantor desa atau kelurahan, surat pernyataan tidak dalam sengketa, dan fotokopi KTP pemilik merupakan jenis-jenis dokumen yang dikumpulkan sebagai bagian dari proses pendataan.

7) Penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak

Pada tahap ini, Panitia Ajudikasi dari masing-masing tim PTSL melakukan penilaian Berita Acara Penelitian Data Yuridis sesuai dengan desa (atau kelurahan) objek PTSL. Dalam proses penelitian data yuridis, Panitia Ajudikasi juga melihat hasil pengumpulan data fisik berupa peta bidang tanah. Hal ini dilakukan untuk menjamin bahwa penelitian tersebut secara akurat merujuk pada individu-individu serta item-item yang diteliti. Pemeriksaan ini didasarkan pada penyediaan bukti kepemilikan tanah oleh anggota masyarakat untuk mengajukan permohonan PTSL.

8) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Apabila Panitia Ajudikasi berkesimpulan bahwa dimungkinkan untuk memesan dan menerbitkan akta, maka pengumuman data fisik dan data yuridis akan dilakukan dalam jangka waktu empat belas (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL serta di Kantor Desa/Kelurahan setempat. Pengumuman ini bertujuan agar masyarakat di lokasi mengetahui keadaan dan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan jika ada yang keberatan. Apabila dalam jangka waktu pengumuman ada pihak yang menentang penyerahan sertipikat, maka pihak-pihak tersebut mempunyai pilihan untuk mengajukan keberatan ke kantor desa atau kelurahan, ke kantor panitia adjudikasi, atau dengan pengadilan itu sendiri¹¹⁶. Dalam hal pengaduan diajukan selama jangka waktu pengumuman, maka permohonan yang diajukan oleh masyarakat umum akan ditunda oleh panitia adjudikasi, dicatat dalam Berita Acara

¹¹⁶ Lupita Maxellia, 2022, Tinjauan yuridis tentang pembatalan dan kebatalan akta notaris dalam perspektif UUJN, Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Pengesahan, dan diberi notasi. Sebaliknya, prosedur permohonan dapat dipertahankan dengan mencetak Surat Ukur dan disetujui oleh panitia adjudikasi masing-masing tim dalam Berita Acara Pengesahan jika tidak ada keberatan selama jangka waktu pengumuman¹¹⁷.

9) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak, Pada prosedur ini, Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis digunakan untuk menentukan apakah bidang tanah telah berhasil menyelesaikan semua langkah yang diperlukan untuk penerbitan sertipikat. Setelah itu, Ketua Panitia Adjudikasi akan melakukan pemeriksaan lanjutan terhadap Berita Acara Penelitian Data Yuridis sesuai dengan bukti kepemilikan dan keterangan yang telah dibuatnya¹¹⁸.

10) Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, Buku Tanah disusun oleh Panitia Adjudikasi, yang juga bertanggung jawab untuk mencetaknya. Selanjutnya, ketua panitia Adjudikasi akan menandatangani buku tanah tersebut dengan atas nama Kepala Kantor Pertanahan¹¹⁹. Suatu sertipikat dapat dicatat dan dibuat dalam hal memenuhi kepentingan pembukuan hak atas tanah yang disengketakan jika telah dilakukan mediasi dan diterima bahwa tidak ada keberatan dari salah satu pihak, serta jika data fisik dan data yuridis telah dilengkapi. Setelah itu, Surat Ukur dijahit ke dalam Buku Tanah setelah ditandatangani.

11) Pendokumentasian dan Penyerahan hasil Kegiatan

¹¹⁷ Mardjono Reksodiputro, 1997, *Hak Asasi Manusia, Sistem Peradilan Pidana*, UI Press, Jakarta.

¹¹⁸ Kusumojati and Rosando, 2021, Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi. *Court Rview : Jurnal Penelitian Hukum* 1 no. 3.

¹¹⁹ Rahmat Ramadhani, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, no. 1 hal 31–40.

Proses dokumentasi ini menunjukkan bahwa penyelenggara ajudikasi akan menyimpan serta mengumpulkan segala dokumen baik dalam bentuk data fisik maupun data yuridis sebagai dokumen di lembaga Pertanahan untuk setiap desa atau kelurahan yang sudah mencapai target masing-masing tim. Dokumen-dokumen ini akan sama seperti tujuan yang sudah ditentukan terhadap setiap tim. Makalah ini dapat ditemukan di bawah bagian "dokumen data fisik" dan "data yuridis sebagai dokumen".¹²⁰

- C. Perlindungan Hukum terhadap Putusan nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang Pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019 dan Akibat Hukumnya.

Putusan Nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sebuah keputusan hukum yang memutuskan pembatalan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 11142/BINTARO/2019. Putusan ini menimbulkan berbagai akibat hukum yang perlu dipertimbangkan.¹²¹

Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas bidang tanah Persil 101 seluas 2000 M2 (dua ribu meter persegi) Blok DIII Nomor Kohir 4.02.10.05.08.042 atas nama H. Asmat Bin H. Nimun yang merupakan hibah dari H. Nimun Bin H. Midan dan Girik 1340 seluas 2464 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh empat meter persegi) Nomor Kohir 4.02.10.05.08.042 atas nama H. Nimun Bin H. Midan namun tiba-tiba ditumpangi oleh Para Tergugat untuk mendapatkan sertipikat hak milik (SHM) Nomor 11142/Bintaro/2019 tanggal penerbitan 17 Juni 2019, Surat Ukur Nomor 01776 Tahun 2019

¹²⁰ Linda S M Sahono, 2019, Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya, *Perspektif* 17, no. 2 hal 90–97.

¹²¹ Ibid.

tanggal 17 Juni 2019 dengan luas 3.694 m² sehingga merugikan Para Penggugat dan Perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir; Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Para Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini.

Bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah Tanah milik Para Penggugat : Persil 101 seluas 2000 M² (dua ribu meter persegi) Blok DIII Nomor Kohir 4.02.10.05.08.042 atas nama H. Asmat Bin H. Nimun yang merupakan hibah dari H. Nimun Bin H. Midan yang terletak di Kelurahan Bintaro RT 007 RW 05, Kecamatan Pesanggrahan (dahulu bernama Kelurahan Bintaro RT 008 RW 05, Kecamatan Kebayoran Lama), Kota Jakarta Selatan, Girik 1340 seluas 2464 M² (dua ribu empat ratus enam puluh empat meter persegi) Nomor Kohir 4.02.10.05.08.042 atas nama H. Nimun Bin H. Midan yang terletak di Kelurahan Bintaro RT 007 RW 05, Kecamatan Pesanggrahan (dahulu bernama Kelurahan Bintaro RT 008 RW 05, Kecamatan Kebayoran Lama), Kota Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan selanjutnya disebut sebagai objek sengketa, seluruh bidang tanah tersebut masih atas nama H. Nimun Bin H. Midan yang terletak di Kelurahan Bintaro RT 007 RW 05, Kecamatan Pesanggrahan (dahulu bernama Kelurahan Bintaro RT 008 RW 05, Kecamatan Kebayoran Lama), Kota Jakarta Selatan, namun Para Penggugat dikejutkan karena tanah milik Para Penggugat tiba-tiba ditumpangi oleh Para Tergugat untuk mendapatkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 11142/Bintaro/2019 tanggal penerbitan 17 Juni 2019, Surat

Ukur Nomor 01776 Tahun 2019 tanggal 17 Juni 2019 dengan luas 3.694 m² (tiga ribu enam ratus Sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Lebak Tanjung RT 007 RW 005, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta atas nama Okta Rahardjo dan Bunadi Djatnika (Tergugat 1 dan Tergugat 2).

Bahwa untuk membuktikan gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat maupun saksi-saksi yang telah dihadirkan di persidangan. Bukti surat dari Para Penggugat berupa : P-1 sampai dengan P-12, sedangkan bukti saksi yaitu saksi Bambang Irawan dan saksi Kardono Menimbang, bahwa hal-hal yang perlu dibuktikan oleh Pennggugat adalah :

1. Kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa;
2. Objek sengketa belum pernah dijual;
3. Riwayat terbit Sertipikat tidak benar;

Dalam konteks perlindungan hukum, putusan tersebut memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat kelalaian atau kesalahan dalam penerbitan sertipikat tanah. Dalam kasus ini, putusan tersebut memberikan perlindungan kepada pihak yang mengajukan gugatan untuk membatalkan SHM nomor 11142/BINTARO/2019. Dengan demikian, putusan tersebut menjadi landasan hukum yang memberikan kepastian hukum bagi pihak yang mengalami kerugian akibat sertipikat tanah yang dikeluarkan secara tidak sah.

Akibat hukum dari putusan pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019 adalah pembatalan hak kepemilikan yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Dengan pembatalan tersebut, hak kepemilikan tanah yang sebelumnya terdaftar dalam SHM tersebut menjadi tidak berlaku lagi. Artinya, pihak yang sebelumnya diakui sebagai pemilik tanah dalam sertipikat tersebut kehilangan hak kepemilikannya.

Selain itu, akibat hukum dari putusan tersebut adalah kembalinya status tanah ke dalam keadaan yang belum terdaftar atau belum memiliki sertipikat yang

sah. Dengan pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019, tanah tersebut kembali ke status awal sebelum diterbitkannya sertipikat, sehingga status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas dan memerlukan proses pendaftaran ulang.

Selanjutnya, akibat hukum dari putusan tersebut adalah pemberian kepastian hukum bagi pihak yang memiliki kepentingan terkait tanah yang bersangkutan. Dengan adanya putusan yang membatalkan SHM nomor 11142/BINTARO/2019, pihak-pihak yang memiliki kepentingan terkait tanah tersebut dapat memperoleh kepastian hukum mengenai status dan kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Selain itu, akibat hukum dari putusan tersebut juga mencakup proses hukum lanjutan yang mungkin terjadi. Pihak yang merasa dirugikan oleh pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019 dapat mengajukan banding atau upaya hukum lainnya untuk memperjuangkan kepentingannya. Ini dapat melibatkan proses hukum yang lebih panjang dan kompleks, tergantung pada respons dan tindakan dari pihak-pihak yang terlibat.

Secara keseluruhan, putusan Nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019 memiliki berbagai akibat hukum yang perlu dipertimbangkan dengan cermat. Putusan ini memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan akibat kesalahan atau kelalaian dalam penerbitan sertipikat tanah, sementara juga memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan terkait tanah yang bersangkutan.

Secara analisis penulis bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL terkait pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11142/BINTARO/2019 mencerminkan kompleksitas permasalahan hukum dalam ranah pertanahan di Indonesia. Kasus ini mengangkat isu mengenai validitas dokumen kepemilikan tanah dan prosedur yang harus ditempuh untuk membuktikan hak kepemilikan yang sah. Dalam konteks ini, perlindungan hukum terhadap putusan pengadilan serta akibat hukumnya menjadi aspek krusial yang perlu dianalisis secara mendalam. Perlindungan hukum

terhadap putusan pengadilan merupakan fondasi dari sistem peradilan yang adil dan transparan. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap harus dihormati dan dijalankan oleh semua pihak yang terkait.

Perlindungan hukum terhadap putusan pengadilan melibatkan beberapa aspek penting. Pertama, setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*), putusan tersebut mengikat dan harus dihormati oleh semua pihak. Ini berarti bahwa pihak yang merasa dirugikan oleh pembatalan SHM tersebut harus menerima keputusan pengadilan sebagai final, kecuali ada upaya hukum lain seperti kasasi atau peninjauan kembali yang masih terbuka. Kedua, perlindungan hukum juga mencakup pelaksanaan eksekusi putusan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak yang berwenang harus melaksanakan putusan dengan mencabut SHM yang dibatalkan dan melakukan pembetulan atau pembaruan data pertanahan sesuai dengan putusan pengadilan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa catatan pertanahan mencerminkan status hukum yang benar sesuai dengan keputusan pengadilan.

Pembatalan SHM memiliki berbagai akibat hukum yang signifikan, baik bagi pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan. Dengan dibatalkannya SHM tersebut, pemegang sertifikat kehilangan hak kepemilikan atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa segala hak dan kewajiban yang terkait dengan tanah tersebut berpindah atau kembali ke pihak yang berhak menurut putusan pengadilan. Selain itu, pembatalan SHM memberikan kepastian hukum bagi pihak lain yang mungkin memiliki klaim atau kepentingan atas tanah tersebut. Dengan adanya putusan pengadilan, status hukum tanah menjadi jelas dan mencegah adanya sengketa berkelanjutan.

Putusan pembatalan SHM juga berdampak pada transaksi dan perjanjian yang melibatkan tanah tersebut. Semua transaksi yang didasarkan pada SHM yang dibatalkan dianggap tidak sah dan harus disesuaikan dengan status hukum baru yang ditetapkan oleh pengadilan. Pihak yang merasa dirugikan oleh pembatalan SHM dapat menuntut reparasi atau kompensasi. Ini terutama berlaku

jika terbukti bahwa SHM tersebut diterbitkan dengan cara yang melanggar hukum atau ada kesalahan administratif yang merugikan pihak lain. Pembatalan SHM menuntut BPN untuk melakukan pembenahan administrasi pertanahan. Hal ini mencakup pembaruan data pertanahan dan memastikan bahwa semua catatan yang ada mencerminkan status hukum yang benar sesuai dengan putusan pengadilan.

Perlindungan hukum terhadap putusan pengadilan dan akibat hukum dari pembatalan SHM merupakan aspek penting dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan dalam sistem pertanahan di Indonesia. Putusan Nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL menegaskan pentingnya integritas proses pendaftaran tanah dan validitas dokumen kepemilikan tanah. Dengan adanya perlindungan hukum yang kuat, diharapkan semua pihak dapat menghormati dan menjalankan putusan pengadilan, serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan di masa depan. Pembatalan SHM oleh pengadilan menunjukkan bahwa hukum berfungsi sebagai instrumen keadilan, memastikan bahwa hak-hak individu dilindungi dan kesalahan administratif dapat diperbaiki melalui proses hukum yang transparan dan adil.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian pada putusan nomor 743/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel, dapat disimpulkan adalah:

1. Kedudukan hukum atas sertipikat hak milik tanah sangat penting dalam menentukan kepemilikan yang sah. Putusan tersebut menegaskan bahwa sertipikat hak milik tanah harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini mengindikasikan pentingnya keabsahan sertipikat hak milik dalam memastikan kepemilikan tanah yang sah dan memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya.

Dalam konteks program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sertipikat hak milik yang diterbitkan melalui program tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Proses penerbitan sertipikat harus dilakukan secara tunai dan terang, dengan harga yang layak, serta didahului dengan penelitian yang cermat mengenai status tanah. Langkah-langkah ini bertujuan untuk menghindari sertipikat yang cacat atau tidak sah yang dapat menimbulkan sengketa kepemilikan di kemudian hari.

Keberadaan sertipikat hak milik tanah yang memenuhi syarat-syarat peraturan perundang-undangan sangat penting dalam menjaga kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa kepemilikan. Melalui program PTSL, diharapkan dapat tercipta sertipikat hak milik tanah yang sah dan dapat diandalkan sebagai bukti kepemilikan yang mengikat secara hukum, sehingga mampu memberikan perlindungan hukum yang maksimal kepada pemilik tanah.

2. Novelty dari penelitian ini adalah menyoroti tanggung jawab pemerintah dalam melindungi kepemilikan tanah melalui program PTSL. Program ini menekankan pentingnya keabsahan sertipikat hak milik tanah yang diterbitkan oleh pemerintah. Melalui PTSL, pemerintah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dilakukan secara transparan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup keterlibatan berbagai pihak terkait, seperti RT, RW, dan perangkat desa/kelurahan, dalam proses pendaftaran tersebut.

Pemerintah memiliki tanggung jawab yang besar untuk melindungi hak kepemilikan tanah masyarakat melalui program PTSL. Tanggung jawab ini mencakup penyelenggaraan proses pendaftaran tanah yang transparan dan berkeadilan. Dengan melibatkan berbagai pihak terkait, seperti RT, RW, dan perangkat desa/kelurahan, diharapkan proses pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan baik dan menghasilkan sertipikat hak milik yang sah serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Melalui program PTSL, pemerintah tidak hanya bertanggung jawab dalam mendaftarkan tanah secara tepat dan transparan, tetapi juga dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat terkait kepemilikan tanah mereka. Langkah ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari, serta untuk memastikan bahwa sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh pemerintah memiliki keabsahan yang tidak diragukan.

3. Perlindungan hukum terhadap putusan pengadilan dan akibat hukum dari pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan aspek penting dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan dalam sistem pertanahan di Indonesia. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap harus

diakui dan dilaksanakan oleh semua pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang dalam urusan pertanahan memiliki peran krusial untuk memastikan bahwa keputusan pengadilan dihormati dan diterapkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ini mencakup proses pembatalan SHM yang telah dinyatakan tidak sah oleh pengadilan serta pembaruan data pertanahan untuk mencerminkan status hukum yang baru.

Putusan Nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL menegaskan pentingnya integritas proses pendaftaran tanah dan validitas dokumen kepemilikan tanah. Keputusan ini menjadi preseden penting dalam sistem hukum pertanahan, menunjukkan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan secara tidak sah atau berdasarkan data yang tidak akurat dapat dibatalkan melalui proses peradilan. Ini juga menekankan pentingnya kejujuran dan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah, baik oleh pemohon maupun oleh instansi yang berwenang. Dengan adanya putusan ini, diharapkan akan terjadi peningkatan dalam kualitas administrasi pertanahan dan pengawasan yang lebih ketat terhadap penerbitan sertifikat tanah.

Dengan adanya perlindungan hukum yang kuat terhadap putusan pengadilan, diharapkan semua pihak dapat menghormati dan menjalankan keputusan tersebut, serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan di masa depan. Kepastian hukum adalah salah satu fondasi utama untuk mendorong keadilan sosial dan ekonomi. Ketika status kepemilikan tanah jelas dan diakui secara sah, maka akan terjadi stabilitas yang lebih baik dalam masyarakat, mengurangi potensi konflik, dan memberikan kepercayaan kepada investor dan masyarakat luas. Perlindungan terhadap putusan pengadilan juga berarti memberikan jalan untuk penyelesaian sengketa melalui jalur hukum yang

sah, mencegah tindakan main hakim sendiri, dan memastikan bahwa setiap warga negara memiliki akses yang sama terhadap keadilan.

B. Saran

1. Pemerintah

Pentingnya bagi pemerintah untuk meningkatkan pengawasan dan kontrol terhadap pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) guna memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dilakukan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, perlu adanya mekanisme yang memastikan bahwa sertifikat hak milik yang diterbitkan melalui program PTSL benar-benar mencerminkan kepemilikan yang sah dan dilindungi secara hukum. Pemerintah juga perlu meningkatkan koordinasi antara berbagai instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), desa/kelurahan, RT, RW, dan aparat keamanan, untuk memperkuat implementasi program PTSL dan memastikan bahwa proses pendaftaran tanah berjalan dengan baik. Selain itu, edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya memiliki sertifikat hak milik yang sah juga perlu ditingkatkan agar masyarakat lebih peduli akan hak kepemilikan tanah mereka. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan dapat tercipta lingkungan hukum yang kondusif dalam hal kepemilikan tanah dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat terkait tanah mereka.

Diharapkan kepada pemerintah menerapkan kaidah-kaidah dalam prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mencegah permasalahan dan konflik pertanahan dikemudian hari.

2. Masyarakat

Dalam meningkatkan pengawasan dan kontrol terhadap pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), masyarakat juga memiliki peran penting yang dapat mereka mainkan. Pertama, masyarakat perlu berpartisipasi aktif dalam proses pendaftaran tanah dengan menyediakan

dokumen yang lengkap dan benar. Selain itu, masyarakat diharapkan melaporkan segala bentuk penyimpangan atau ketidakberesan yang mereka temui selama proses pendaftaran kepada pihak berwenang. Dengan adanya laporan dan partisipasi aktif dari masyarakat, pemerintah dapat segera mengambil tindakan korektif untuk memperbaiki proses yang berjalan. Masyarakat juga perlu membangun kesadaran akan pentingnya memiliki sertifikat tanah yang sah dan ikut serta dalam program edukasi yang diselenggarakan oleh pemerintah.

Masyarakat dapat membentuk kelompok atau forum komunikasi di tingkat lokal untuk memfasilitasi diskusi dan berbagi informasi terkait kepemilikan tanah dan proses pendaftaran. Kelompok ini dapat berfungsi sebagai wadah untuk memberikan masukan konstruktif kepada pemerintah mengenai pelaksanaan program PTSL. Dengan demikian, aspirasi dan kebutuhan masyarakat dapat tersampaikan dengan baik, dan pemerintah dapat menyesuaikan kebijakan serta tindakan mereka berdasarkan umpan balik yang diterima. Selain itu, kelompok ini juga bisa menjadi sarana bagi masyarakat untuk saling membantu dalam mempersiapkan dokumen dan memahami prosedur pendaftaran tanah, sehingga mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran bagi seluruh anggota komunitas.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadist

B. Buku

- Ali, Achmad, 2015, *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta : Kencana.
- Arba, Muhammad, 2021 *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Badan Pertanahan Nasional, 2005, *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta : Biro Hukum dan Humas BPN.
- Bakri, Muhammad, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*, Malang : Universitas Brawijaya Press.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- Hadjon, Philipus M, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Surabaya : Bina Ilmu.
- Kelik Wardiono, 2021, *Politik Hukum Sumber Daya Alam Bidang Pertanahan Berbasis Kesejahteraan: Perspektif Maqashid Al-Syari'ah*. Malang : Muhammadiyah University Press.
- Kelsen, Hans, 2006. *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Penerjemah Raisul Muttaqien, Bandung : Nusamedia dan Nuansa.
- Lloyd, Lord, and M.D.A Freeman, 1985, *Lloyd's Introduction Of Jurisprudence*, London Steven & Son.
- Manullang, E. Fernando M, 2017, *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, Jakarta Prenada Media.
- Mertokusumo, Sudikno, 2014, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Jakarta: Liberty.
- Miles, Matthew B., A. Michael Huberman, and Johnny Saldana, 2014, *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*. Sage Publications, Inc.
- Mulyadi, Seto, Heru Basuki, and Hendro Prabowo, 2019, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Mixed Method: Perspektif Yang Terbaru Untuk Ilmu-Ilmu Sosial, Kemanusiaan Dan Budaya*. Depok : PT Rajawali Press.
- Otto, Jan Michael, 2012, *Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang. Kajian*

Sosio-Legal (Socio Legal Studies), Jakarta : Pustaka Larasan Universitas Indonesia.

Palenewen, James Yoseph, 2022, *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Perlindungan*, A.P, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.

Prasakti, Iqra Muliayati Bayna1 Armansyah. *Sistem Pembagian Tanah Lingko Lodok Ditinjau Dari Hukum Adat Dan Hukum Agraria* (n.d.).

Raharjo, Satjipto, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta : Penerbit UKI.

———, 2006, *Ilmu Hukum*. Jakarta PT Citra Aditya Bakti.

Reksodiputro, Mardjono, 1997, *Hak Asasi manusia, Sistem Peradilan Pidana*, Jakarta : UI Press.

Sihombing Romi , 2022, *Cacat Administrasi pembatalan sertifikst Tanah Oleh BPN tanpa Putusan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, hal 82.

Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-3, Jakarta.

Soemardjono, Maria S.W, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi. Edisi Revisi*, Jakarta : Kompas.

Suryadi, Edi, Deni Darmawan, and Ajang Mulyadi, 2019, *Metode Penelitian Komunikasi Dengan Pendekatan Kuantitatif*. PT Remaja Rosdakarya.

Zein SGN, Subhan, 2022, *Rekonstruksi Reforma Agraria Dalam Implementasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Berdasarkan Nilai Keadilan*, Universitas Islam Sultan Agung.

C. Jurnal dan Penelitian

Apriani, Desi and arifin Bur, 2021, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5 nomor 2.

Arianti, Kartika Nurlita Dwi, 2013, *Eksistensi Pranata Hak Atas Tanah Adat Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional*.

Ayu, Isdiyana Kusuma, 2019, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, *Journal Legality* 27, Nomor 1.

- Baskoro, Moch Idham, Pudji Astuti, and Elisabeth Septin Puspoayu, 2022, Perlindungan Hukum Bagi Pengungsi Anak Rohingya Tanpa Pendamping Di Indonesia, *Novum: Jurnal Hukum* 9, Nomor 1.
- Berteau, Stefanto, 2008, *Towards A New Paradigm of Legal Certainty. Legisprudence* 2.
- Budhiartie, Arrie, 2014, Pertanggungjawaban Hukum Perawat Dalam Penyelenggaraan Pelayanan Kesehatan Di RS. *Jurnal Penelitian Universitas Jambi Seri Humaniora* 11, Nomor 2.
- Chayadi, Lynda. 2020, Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, Nomor 2.
- Christianto, Irfan, 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial* 10, Nomor 01.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo, Nanik Tri Hastuti, and Fifiana Wisnaeni, 2020, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Notarius* 13, Nomor 1.
- Fadlian, Aryo, 2020, Pertanggungjawaban Pidana Dalam Suatu Kerangka Teoritis.” *Jurnal Hukum POSITUM* 5, Nomor 2.
- Buana, Mirza Satria, 2010, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainty) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi*, Universitas Islam Indonesia.
- Farikha, D A, and N Adhim, 2023, Disparitas Penentuan Harga Transaksi Dalam Jual Beli Tanah Dan Pendaftarannya, *UNES Law Review* 5, Nomor 4.
- Ginting, Darwin, 2012, Politik Hukum Agraria Terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 42, Nomor 1.
- Hapsari, G, 2018, Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa.” Universitas Islam Indonesia.

- Imaniyati, Neni Sri, 2022, Pengaruh Paradigma Positivisme Terhadap Teori Hukum Dan Perkembangannya, *IMBAR: Jurnal Sosial dan Pembangunan* 19, Nomor 3.
- Isnaeni, Diyan, 2017, Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila, *JU-ke (Jurnal Ketahanan Pangan)* 1, Nomor 2.
- Julyano, Mario, and Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Crepido* 1, no. 1.
- Kiki Rizki et al., 2020, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertipikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, *Aktualita* Vol 21, No. 1.
- Kumara, I Made Citra Gada, I Ketut Kasta Arya Wijaya, and Luh Putu Suryani, 2021, Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia, *Jurnal Prefensi Hukum* 2, Nomor 3.
- Kurniawan, Robi Cahyadi, 2016, Inovasi Kualitas Pelayanan Publik Pemerintah Daerah.” *Fiat Justisia Journal of Law* 10, Nomor 3.
- Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah Rodliyah, and Sahnun Sahnun, 2017, Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5, Nomor 2.
- Kusumojati, Mega Puspa, and Abraham Ferry Rosando, 2021, Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi, *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)* 1, Nomor 3.
- Malau, Masnida, Yuniar Rahmatiar, and Muhamad Abas, 2023, Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata, *Binamulia Hukum* 12, Nomor 2.
- Mantiri, Martine Marta, 2013, Analisis Konflik Agraria Di Pedesaan (Suatu Studi Di Desa Lemoh Barat Kecamatan Tombariri), *Governance* 5, Nomor 1.
- Mulyadi, Satino. 2019, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertipikat

- Ganda, *Jurnal Yuridis* 6, Nomor 1.
- Muliayati Iqra, 2023, Sistem Pembagian Tanah Lingko Lodok Ditinjau Dari Hukum Adat Dan Hukum Agraria, *MANTAP: Journal of Management Accounting, Tax and Production*, Vol 1 No. 1.
- Moertiono, R Juli, 2021, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum, *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society* 1, Nomor 3.
- N Mushafi, Mushafi, 2019, Problematika Dan Pembaharuan Hukum Agraria Nasional, *KEADABAN* 1, Nomor 1.
- Nae, Fandri Entiman, 2013, Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat, *Lex Privatum* 1, Nomor 5.
- asriyan, Iyan, 2019, Asas Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Perpajakan Di Indonesia, *Logika: Journal of Multidisciplinary Studies* 10, Nomor 2.
- Nuh, H. Muhammad Syarif, 2012, Hakikat Pertanggungjawaban Pemerintah Daerah Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan, *Masalah-Masalah Hukum* 41, Nomor 4.
- Prayogo, R. Tony, 2016, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia* 13, Nomor 2.
- Rahayu, Ratri, 2016, Peningkatan Karakter Tanggung Jawab Siswa SD Melalui Penilaian Produk Pada Pembelajaran Mind Mapping, *Jurnal Konseling GUSJIGANG* 2, nomor 1.
- Rachmawati, Fauziah, 2019, Kepastian Hukum Transplantasi Organ Yang Mencerminkan Nilai Kemanusiaan, *Jurnal Hukum Media Bhakti* 3, Nomor 1.
- Ramadhani, Rahmat, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, Nomor 1.
- , 2020, Peran Poltik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional,

- SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 1, Nomor 1.
- Ridwan, Muannif, Bahrul Ulum, and Fauzi Muhammad, 2021, Pentingnya Penerapan Literature Review Pada Penelitian Ilmiah.” *Jurnal Masohi* 2, Nomor 1.
- Ridwansyah, Muhammad, 2016, Mewujudkan Keadilan, Kepastian Dan Kemanfaatan Hukum Dalam Qanun Bendera Dan Lambang Aceh.” *Jurnal Konstitusi* 13, Nomor 2.
- Rikaltra, Fredy, 2022, Rekonstruksi Regulasi Deforestasi Dalam Pengelolaan Hutan Yang Berbasis Nilai Keadilan.” Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).
- Rizki, Kiki, Rini Irianti Sundry, Jafar Sidik, Lina Jamilah, and Yeni Yunithawati, 2020, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertipikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum.” *Aktualita* 21, Nomor 1.
- Rumiarta, I Nyoman Prabu Buana, 2019, Politik Hukum Agraria Pada Tanah Ulayat.” *Jurnal Aktual Justice* 4, Nomor 1.
- Rusli, Yulia Andika, 2022, Fungsi Sengketa Lahan Dalam Proses Pembentukan Solidaritas Masyarakat Desa Lantibongan Kabupaten Selayar, The Function Of Land Disputes In The Process Of Forming The Solidarity Of The Lantibongan Village Community Selayar District, Universitas Hasanuddin.
- Sahono, Linda S M, 2012, Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya, *Perspektif* 17, Nomor 2.
- Samekto, FX. Adji, 2019, Menelusuri Akar Pemikiran Hans Kelsen Tentang Stufenbeautheorie Dalam Pendekatan Normatif-Filosofis, *Jurnal Hukum Progresif* 7, Nomor 1.
- Sari, Indah, 2020, Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), *Jurnal Mitra Manajemen* 9, Nomor 1.
- Sari, Nina Amelia Novita, Ezra Tambunan, Patricia Inge Felany, and Xavier Nugraha, 2019, Implikasi Penafsiran Hak Menguasai Negara Oleh Mahkamah Konstitusi Terhadap Politik Hukum Agraria Pada Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia, *Law*

- Review* 19, Nomor 2.
- Sidik, M, 2021, Perlindungan Hukum Bagi Guru Yang Melakukan Kekerasan Terhadap Siswa, *Jurnal As-Said* 1, Nomor 1.
- Siska Natalia, 2018. Hak Ingkar Notaris Pengganti Setelah Berakhir Masa Jabatannya Pada Proses Peradilan Pidana dan Perdata”. *Jurnal Perspektif* 23 No. 2. Universitas Sriwijaya.
- Sodiqin, Ali, 2012, Hukum Agraria Dalam Perspektif Ushul Fiqh, *Mazhabuna, Media Transformasi Pemikiran Islam* 1, Nomor 6.
- Somomoeljono, Suhardi, 2021, Pembatalan Sertipikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Tindak Pidana Korupsi, *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 1, Nomor 2.
- Taqiyah, Maya Anas, and Atik Winanti, 2011, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.” *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, Nomor 24.
- Ulfa, Alif, 2021, Dampak Penggabungan Tiga Bank Syariah Di Indonesia, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, nomor 2.
- Wantu, Fence M, 2007, Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum* 19, nomor 3.
- . 2011, Peranan Hakim Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Di Peradilan Perdata. *Jurnal Universitas Gajah Mada*.
- Wardani, Baiq Rika Septina, Rodliyah, and Aris Munandar, 2023, Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertipikat Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat), *Junrla Risalah Kenotariatan* 4, Nomor 1.
- Wijaya, Setya Okta, Thoriq Hendika Pratidhatama, and Illa Riski Agus Jayane Harto, 2023, Kedudukan Hukum Tanah Adat Pasca Ditetapkan Hukum Agraria Nasional, *Jurnal Education and Development* 11, Nomor 1.
- Yusrizal, Muhammad, 2017, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *De Lega Lata 2*, nomor 1.
Zami, Syukron Zam, 2021, Peralihan Status Kepemilikan Tanah Warisan Menjadi Tanah Palaba Pura Dalam Masyarakat Hukum Adat Bali Dalam Tinjauan Hukum Agraria (Studi Kasus Di Desa Bungaya Kangin, Karangasem, Bali).

A. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Putusan Nomor 743/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL tentang Pembatalan SHM nomor 11142/BINTARO/2019.

B. Internet

<https://jakarta.tribunnews.com>.

<https://mediaindonesia.com/>.