

**PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES
PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

TESIS



Disusun Oleh :

PRASTYO ADI NUGROHO

NIM : 21302200187

Program Studi : Magister Kenotariatan

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

**PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES
PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Disusun Oleh :

PRASTYO ADI NUGROHO

NIM : 21302200187

Program Studi : Magister Kenotariatan

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

**PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES
PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

Oleh :

PRASTYO ADI NUGROHO

NIM : 21302200187

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H, M.H.

NIDN : 0608048103

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES
PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

TESIS

Oleh :

PRASTYO ADI NUGROHO

NIM : 21302200187

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Ahmad Hadi Prayitno, SH., MH.

NIDN. 0608048103

Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi., SH., MH.

NIDN : 0615087903

Anggota



Prof. Dr. H. Widhi Handoko, SH., Sp.N.

NIDN. 8987740022

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawad Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **PRASTYO ADI NUGROHO**

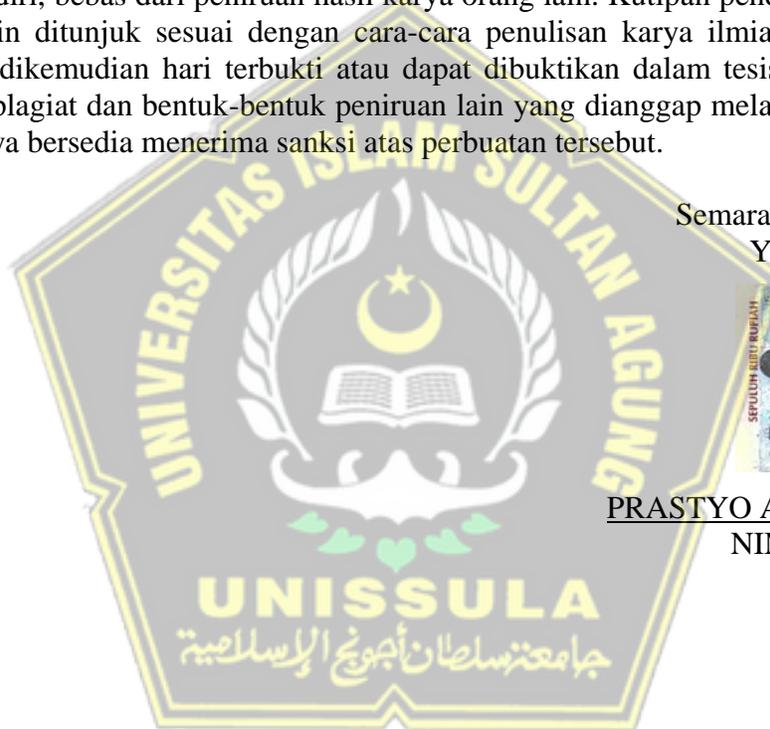
NIM. : 21302200187

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “**PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 19 Juni 2024

Yang Menyatakan



PRASTYO ADI NUGROHO

NIM. 21302200187

PERNYATAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **PRASTYO ADI NUGROHO**

NIM. : 21302200187

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Tesis dengan judul : **PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK** Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Juni 2024
Yang Menyatakan



PRASTYO ADI NUGROHO
NIM. 21302200187

HALAMAN MOTTO

“Hasilmu saat ini tergantung dari apa yang kamu tanam sedari dini”

“Hadiah Terbaik adalah apa yang kamu miliki, Takdir terbaik adalah apa yang sedang kamu alami saat ini”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini dipersembahkan untuk :

“Kedua Orang Tua Saya”

“Keluarga Besar”

“Keluarga Besar Universitas Sultan Agung Semarang”



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah SWT. karena atas izin dan ridho-Nya, saya bisa mengenyam dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang. Selesaiannya tesis ini, bukan semata hasil usaha dan jerih payah, melainkan atas bantuan, bimbingan, pengarahan dan sumbang saran dari berbagai pihak. Saya menyadari sepenuhnya bahwa apa yang disajikan dalam tesis ini banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan. Oleh karenanya, maka saya dengan tulus dan kerendahan hati menghaturkan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu saya demi terselenggaranya tesis ini. Saya ucapkan terima kasih kepada:

- 1) Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
- 2) Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- 3) Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- 4) Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- 5) Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H, M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis dalam penulisan tesis.

- 6) Segenap dosen dan civitas akademika Program Studi Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang beserta jajarannya, yang telah memberikan perhatian dan curahan ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama saya menjalani pendidikan.
- 7) Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Universitas Sultan Agung Semarang beserta jajarannya.

Dengan tulus saya mohon maaf yang sebesar-besarnya bila selama menempuh pendidikan saya melakukan kesalahan atau hal-hal yang kurang berkenan, khususnya kepada para pembimbing dan para dosen.

Saya dengan segala kerendahan hati dan tangan terbuka, senantiasa akan menerima segala saran dan kritik yang bersifat membangun demi kebaikan tesis ini. Semoga penelitian ini memberikan manfaat bag pengembangan ilmu dan masyarakat.

Semarang 19 Juni 2024

Penulis

ABSTRAK

Latar Belakang penelitian adalah Dalam konteks peningkatan status tanah di Indonesia, implementasi kepastian hukum menjadi isu penting yang perlu mendapat perhatian serius. Kabupaten Demak sebagai salah satu daerah di Indonesia turut menghadapi tantangan dalam hal peningkatan status tanah yang memerlukan kepastian hukum yang jelas. Permasalahan hak atas tanah, konflik lahan, serta investasi dan pembangunan menjadi fokus utama dalam konteks ini. Peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atau perubahan status lainnya memerlukan proses hukum yang terstruktur dan transparan. Dalam hal ini, studi tentang pelaksanaan kepastian hukum terkait peningkatan status tanah di Kabupaten Demak dapat memberikan gambaran yang jelas tentang tantangan, kendala, dan solusi yang dapat diimplementasikan untuk meningkatkan efektivitas sistem hukum dalam hal ini.

Metode Penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Empiris dengan pendekatan kualitatif, menggunakan data primer dan data Sekunder, metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan observasi, dari data yang terkumpul akan dianalisis dengan metode deskriptif.

Hasil Penelitian adalah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1339 Tahun 2022 menjadi landasan hukum terbaru yang memperkuat proses peningkatan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) di Kabupaten Demak. Peraturan ini melengkapi peraturan-peraturan seperti UUPA No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, PP No. 46 Tahun 2002, dan Surat Edaran Kepala BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003, serta memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam proses peningkatan status tanah. Kasus Bapak Budi dan Ibu Siti menjadi contoh nyata keberhasilan implementasi peraturan ini, meskipun terdapat beberapa kendala seperti kelengkapan berkas dan pemahaman prosedur. Upaya BPN Demak dalam sosialisasi, peningkatan pelayanan, dan penanganan kasus khusus turut berkontribusi pada kelancaran proses ini. Secara keseluruhan, peraturan ini memberikan kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi masyarakat dalam mewujudkan kepemilikan tanah yang lebih kuat.

Kata Kunci : Kabupaten Demak, Pertanahan, Peningkatan Status Hak Tanah

ABSTRACT

Background of the research is In the context of improving land status in Indonesia, the implementation of legal certainty is an important issue that needs serious attention. Demak Regency as one of the regions in Indonesia also faces challenges in terms of improving land status which requires clear legal certainty. Land rights issues, land conflicts, as well as investment and development are the main focus in this context. Upgrading the status of land from Building Rights to Property Rights or other changes in status requires a structured and transparent legal process. In this case, a study on the implementation of legal certainty related to improving land status in Demak Regency can provide a clear picture of the challenges, constraints, and solutions that can be implemented to improve the effectiveness of the legal system in this regard.

The research method used by the author in this study is Empirical Research with a qualitative approach, using primary data and secondary data, the data collection method is carried out by interviews and observations, from the collected data will be analyzed by descriptive methods.

The result of the research is that the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 1339 of 2022 is the latest legal basis that strengthens the process of upgrading the status of Building Rights (HGB) to Property Rights (HM) in Demak Regency. This regulation complements regulations such as UUPA No. 5 of 1960, Government Regulation No. 24 of 1997, Minister of State Agrarian Affairs/Head of BPN No. 3 of 1997, Government Regulation No. 46 of 2002, and Circular Letter of the Head of BPN-600-1900 dated July 31, 2003, as well as providing convenience for the community in the process of improving land status. The case of Mr. Budi and Mrs. Siti is a clear example of the successful implementation of this regulation, although there are several obstacles such as the completeness of the file and the understanding of the procedure. BPN Demak's efforts in socialization, service improvement, and handling special cases also contributed to the smooth running of this process. Overall, this regulation provides legal certainty, benefits, and justice for the community in realizing stronger land ownership.

Keywords: Demak Regency, Land, Improvement of Land Rights Status

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian	21
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	26
A. Tinjauan Umum tentang Tanah	26
1. Pengertian Tanah.....	26
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	27
3. Asas Pendaftaran Tanah.....	29

4. Tujuan Pendaftaran Tanah	30
5. Hak – Hak Atas Tanah	32
6. Obyek Pendaftaran Tanah	36
7. Peralihan Hak Atas Tanah.....	37
8. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.....	39
B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah.....	44
1. Pengertian Hak Milik	44
2. Kepemilikan Hak atas tanah.....	45
3. Subjek Hak Milik	48
C. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan	50
1. Pengertian dan Dasar Hak Guna Bangunan	50
2. Subjek Hak Guna Bangunan	53
3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	55
4. Ciri – Ciri Hak Guna Bangunan.....	55
5. Hapusnya Hak Guna Bangunan	56
D. Tinjauan Peningkatan Status Tanah.....	56
1. Perspektif Hukum Indonesia	56
2. Perspektif Hukum Islam.....	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
A. Kondisi Geografis Kabupaten Demak	61
B. Pelaksanaan pendaftaran peningkatan status tanah di Kabupaten Demak....	63
C. Upaya mewujudkan kepastian hukum pelaksanaan pendaftaran status tanah di Kabupaten Demak.....	Error! Bookmark not defined.
D. Contoh Akta Jual – Beli	110
BAB IV PENUTUP	118
A. Kesimpulan	118
B. Saran	120
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka Pembangunan Nasional saat ini, masalah Pertanahan mendapat perhatian yang khusus dari berbagai pihak. Sehubungan dengan itu, maka akselerasi dalam Pembangunan Nasional sangat memerlukan dukungan atas suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah.¹ Sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan pasal tersebut menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada.²

Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Dalam penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, secara tegas mengatakan bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (Rechtsstaat), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (Machtstaat), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 amandemen ke tiga (3), yang berbunyi : “Negara Indonesia adalah negara hukum”.

Negara hukum salah satu prinsipnya yaitu adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum dan perlindungan hukum, yang berisi nilai-nilai kebenaran dan keadilan, dengan memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara. Sebagai ketentuan Undang-Undang Dasar, maka apa yang tercantum

¹Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta, hlm. 3.

² Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Djambatan Jakarta, hlm. 96.

dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 ini, disamping mempunyai kedudukan yuridis yang sangat tinggi, sangat mendasar, juga mempunyai nilai filosofis dan nilai politis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Segala kebijakan para penyelenggara negara di bidang ekonomi dan pertanahan termasuk segala cabang produksi dan pengelolaan bumi, air dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tidak boleh menyimpang dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.³

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang giatgiatnya membangun untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, maka pembangunan harus dilakukan secara teratur dan berkesinambungan, sebagai mana yang diatur dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009 (RPJMN). Pembangunan nasional merupakan satu kesatuan tata cara perencanaan pembangunan untuk menghasilkan rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan yang dilaksanakan oleh unsur penyelenggara Pemerintahan di pusat dan di daerah dengan melibatkan masyarakat. Salah satu misi bangsa Indonesia di masa depan adalah perwujudan sistem hukum nasional sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, yang menyatakan bahwa :

“1. Pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi dengan prinsip-prinsip kebersamaan, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan serta kemandirian dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesetaraan nasional;”

“2. Perencanaan pembangunan nasional disusun secara sistematis, terarah terpadu, menyeluruh dan tanggap terhadap perubahan;”

“3. Sistem perencanaan pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan asas umum penyelenggaraan negara”

³ Ashar, A. T. (2024). *Pemanfaatan Sertipikat Hak Atas Tanah Pasca Legalisasi Aset Pada Masyarakat Transmigran Untuk Pengembangan Usaha Di Desa Sridadi, Kecamatan Buay Madang, Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional).

“a. Mendukung koordinasi antar pelaku pembangunan;”

“b. Menjamin tercapainya integrasi, sinkronisasi dan sinergi baik antar daerah, antar ruang, antar waktu, antar fungsi pembangunan maupun antara pusat dan daerah;”

Dalam Rangka melaksanakan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 tersebut, Pemerintah telah mengeluarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁴ Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria, juga telah dibentuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pemberlakuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya fungsi tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.⁵

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Keadaan ini juga merupakan salah satu tujuan Undang – Undang Pokok Agraria untuk meletakkan dasar atas jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tidak terlepas dari stelsel pendaftaran tanah yang dipakai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggunakan stelsel negatif namun mengandung unsur positif, yaitu stelsel yang dimana pelaksanaan pencatatan dalam pembukuan suatu hak di dalam daftar

⁴ Mukhlis, M., & Jufri, M. (2023). Legal Counseling on Salt Pond Land Certification to Avoid Land Conflicts in Pagagan Village, Pamekasan Regency. *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia (Indonesian Journal of Legal Community Engagement)*, 6(1), 91-108.

⁵ Permadi, A. N. W., Wisnu, N., Sumerthayasa, P. A., & Dahana, C. D. (2017). Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*. Hlm 233.

buku tanah atas nama subjek hak, tidak mengakibatkan bahwa subjek hak yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan hak atas tanahnya.⁶

Pelaksanaan kepastian hukum peningkatan status tanah memegang peran yang sangat penting, khususnya di area seperti Kabupaten Demak. Urgensi ini dapat dijabarkan dalam beberapa aspek :⁷

- 1) Pertama, dari segi hak atas tanah. Kepastian hukum sangat krusial untuk memastikan siapa yang memiliki hak atas suatu bidang tanah. Ini akan membantu mencegah berbagai konflik dan sengketa lahan yang mungkin terjadi di masa depan.
- 2) Kedua, dalam konteks pembangunan dan investasi, kepastian hukum menjadi elemen fundamental. Investor dan pengembang membutuhkan jaminan bahwa mereka memiliki hak legal untuk menggunakan tanah sebelum mereka melakukan investasi dalam skala besar. Tanpa kepastian hukum, akan sulit bagi mereka untuk merencanakan dan melaksanakan proyek mereka.
- 3) Ketiga, peningkatan status tanah juga berperan penting dalam perlindungan lingkungan. Misalnya, tanah yang statusnya ditingkatkan menjadi kawasan hutan akan mendapatkan perlindungan dari berbagai aktivitas pembangunan yang dapat merusak lingkungan.
- 4) Keempat, peningkatan status tanah dapat berkontribusi pada penguatan ekonomi lokal. Misalnya, tanah yang statusnya ditingkatkan menjadi lahan pertanian dapat membantu memastikan bahwa lahan tersebut digunakan untuk kegiatan pertanian, yang dapat menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan ekonomi lokal.

Peningkatan status tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) saling terkait erat dan keduanya merupakan bagian penting dari pelaksanaan kepastian hukum di Indonesia, termasuk di Kabupaten Demak.

⁶ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hlm 83.

⁷ Muhammad Sadi. (2021). *Hukum Pemerintahan: Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*. Prenada Media. Hlm 134.

Berdasarkan wawancara Penulis dengan Notaris Teguh Nugroho, SH, M.Kn di Kabupaten Demak, terdapat beberapa Kasus terkait Status Hak Tanah sebagai berikut :⁸

- 1) **Kasus 1**, Pada tahun 2022, Bapak Budi, warga Desa Karanganyar, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, mengajukan permohonan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Bapak Budi telah memiliki Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 300 meter persegi sejak tahun 2000. Tanah tersebut digunakan untuk tempat tinggalnya bersama keluarga. Proses permohonan Bapak Budi berjalan lancar dan selesai dalam waktu kurang dari 6 bulan. Pada bulan Desember 2022, Bapak Budi menerima sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut.
- 2) **Kasus 2**, Pada tahun 2023, Ibu Siti, warga Desa Wonosalam, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, mengajukan permohonan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Ibu Siti telah memiliki Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 500 meter persegi sejak tahun 2010. Tanah tersebut digunakan untuk usaha warung makan. Proses permohonan Ibu Siti mengalami kendala karena tanah tersebut berada di kawasan sempadan jalan. Ibu Siti harus mengurus perizinan terlebih dahulu dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Demak. Setelah perizinan selesai, proses permohonan Ibu Siti dilanjutkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Proses permohonan Ibu Siti selesai dalam waktu kurang dari 1 tahun. Pada bulan November 2023, Ibu Siti menerima sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut.

Dari kedua kasus tersebut, dapat dilihat bahwa proses pelaksanaan kepastian hukum peningkatan status tanah di Kabupaten Demak berjalan dengan baik. Namun, terdapat beberapa kendala yang dapat menghambat proses tersebut,

⁸ Wawancara dengan Notaris Teguh Nugroho, SH, M.Kn di Kabupaten Demak pada 29 Januari 2024.

seperti tanah berada di kawasan sempadan jalan atau tanah memiliki sertifikat Hak Milik yang hilang.

Sertifikat Hak Atas Tanah adalah dokumen hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah yang menunjukkan bahwa seseorang atau badan hukum memiliki hak atas suatu bidang tanah. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan melindungi mereka dari klaim atau sengketa yang mungkin muncul di masa depan.⁹ Proses penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah seringkali melibatkan peningkatan status tanah. Misalnya, sebelum tanah dapat disertifikasi sebagai hak milik, tanah tersebut harus ditingkatkan statusnya dari tanah negara atau tanah komunal. Dengan demikian, peningkatan status tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan dua aspek hukum yang saling terkait dan keduanya penting untuk mencapai kepastian hukum dalam masalah tanah. Keduanya membantu mencegah sengketa tanah, melindungi hak-hak pemilik tanah, dan mendorong investasi dan pembangunan.¹⁰

Sertifikat Hak Atas Tanah sangat penting fungsinya bagi masyarakat karena merupakan alat bukti yang kuat atas pemilikan tanah. Pembuktian terhadap kepemilikan tanah merupakan bukti kuat atas status tanah yang dimiliki dan akan menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah tersebut, sehingga jika suatu saat tanah tersebut dialihkan, ataupun akan dijual belikan kembali, maka pihak kedua merasa yakin tidak akan terjadi sengketa di kemudian hari serta akan mempermudah proses penjualan dan pembalikkan nama kepemilikannya sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria di mana pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹¹

⁹ Haraif Yudha Putra. 2021 “Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Solok).” *Unes Journal Of Swara Justisia*. Volume 5, Issue 2. Hlm 112.

¹⁰ Ramadhani, R. (2020). Peran Poltik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*,

¹¹ Repositori Unnisula BAB I, tersedia di <http://repository.unissula.ac.id/15603/7/Bab%20I.pdf> diakses pada 27 November 2023.

Kepastian hukum peningkatan status tanah merupakan hal yang penting untuk mewujudkan keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan dengan adanya dasar hukum yang jelas dan tegas. Apabila dikaitkan dengan Dasar hukum peningkatan status tanah juga dapat ditemukan dalam Al-Qur'an dan Hadits. Dalam Al-Qur'an, terdapat beberapa ayat yang menyebutkan tentang kepemilikan tanah, seperti:

a) Q.S. Al-Baqarah ayat 288:

"Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." Ayat ini menunjukkan bahwa jual beli tanah adalah hal yang diperbolehkan dalam Islam.

b) Q.S. Al-An'am ayat 165:

"Dan Dialah yang menjadikan bumi untukmu sebagai hamparan, dan langit sebagai atap, dan Dia menurunkan air dari langit, lalu Dia mengeluarkan dengan air itu buah-buahan sebagai rezeki untukmu. Karena itu, janganlah kamu mengadakan sekutu-sekutu bagi Allah, padahal kamu mengetahui." Ayat ini menunjukkan bahwa Allah telah menjadikan bumi sebagai tempat tinggal bagi manusia, termasuk untuk membangun rumah dan tempat tinggal lainnya.

Dalam Hadits, terdapat beberapa hadits yang menyebutkan tentang kepemilikan tanah, seperti:

a) Hadits riwayat Bukhari:

"Dari Abu Hurairah, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda, 'Tidak ada jual beli kecuali dengan ijab dan qabul.'" Hadits ini menunjukkan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dengan ijab dan qabul yang sah.

b) Hadits riwayat Muslim:

"Dari Ibnu Umar, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda, 'Barangsiapa yang membeli tanah, lalu dia menemukan pohon kurma di dalamnya, maka pohon kurma itu miliknya.'" Hadits ini menunjukkan bahwa pohon kurma yang tumbuh di atas tanah yang dibeli menjadi milik pembeli.

Dari dasar hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum peningkatan status tanah merupakan hal yang penting dan dianjurkan dalam Islam. Kepastian hukum ini dapat mewujudkan keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat, serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Oleh karenanya proses peningkatan status tanah harus dilakukan dengan hati-hati dan adil. Penting untuk memastikan bahwa hak-hak semua pihak, terutama masyarakat lokal, dihormati dan dilindungi dalam proses ini. Hal ini mengingat dalam pengamatan penulis terdapat Kesenjangan hukum dalam praktik pelaksanaan kepastian hukum peningkatan status tanah, khususnya di Kabupaten Demak, merupakan isu yang cukup kompleks. Salah satu faktor utamanya adalah banyak masyarakat yang tidak memastikan hak-hak mereka terpenuhi. Adapun faktor – faktor lainnya adalah :¹²

- 1) Pertama, ada kesenjangan antara hukum dan praktik yang sering terjadi. Meskipun hukum mungkin telah jelas, namun dalam praktiknya, pelaksanaannya seringkali tidak konsisten. Misalnya, proses peningkatan status tanah mungkin telah diatur secara hukum, tetapi dalam kenyataannya, seringkali proses ini tidak sesuai dengan aturan yang ada.
- 2) Kedua, kesenjangan dalam pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang hukum juga menjadi faktor penting. Banyak masyarakat yang tidak sepenuhnya memahami hak-hak mereka atau proses hukum yang berkaitan dengan peningkatan status tanah. Hal ini bisa menyebabkan mereka tidak dapat mempertahankan hak-hak mereka atau memanfaatkan peluang yang ada.
- 3) Ketiga, kesenjangan dalam akses ke hukum juga menjadi permasalahan. Tidak semua orang memiliki akses yang sama ke sistem hukum. Misalnya, mereka yang tinggal di daerah pedesaan atau yang kurang mampu seringkali tidak memiliki akses yang sama ke pengacara atau pengadilan seperti mereka yang tinggal di daerah perkotaan atau yang lebih mampu.

¹² Sembiring,. (2010). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. VisiMedia. Hlm 93.

- 4) Keempat, ada kesenjangan dalam penegakan hukum. Bahkan jika hukum ada dan masyarakat mengetahui hak-hak mereka, hukum tersebut harus ditegakkan. Jika penegakan hukum tidak konsisten, ini bisa menciptakan kesenjangan.

Berkaitan dengan hal tersebut mengingat pentingnya kepastian hukum akan peningkatan status Hak Atas tanah karena dengan diadakannya pendaftaran tanah, maka akan membawa akibat hukum yakni diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sebagai sertipikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik mengkaji lebih jauh dalam penelitian Tesis ini, melalui Judul **“PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK”**

B. Perumusan Masalah

- 1) Mengapa pelaksanaan Proses Peningkatan. hak atas tanah di Kabupaten Demak Belum sesuai dengan kepastian hukum?
- 2) Bagaimana kendala dan upaya mewujudkan kepastian hukum pelaksanaan pendaftaran status tanah di Kabupaten Demak ?

C. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan Proses Peningkatan. hak atas tanah di Kabupaten Demak Belum sesuai dengan kepastian hukum.
- 2) Untuk menganalisa kendala dan upaya mewujudkan kepastian hukum pelaksanaan pendaftaran status tanah di Kabupaten Demak

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat secara Teoretis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Hukum Pertanahan.

- b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
 - c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perbankan ilmu hukum pada umumnya dan pelaksanaan peningkatan status tanah di Kabupaten Demak.
2. Manfaat secara Praktis Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk bahan rujukan terkait pelaksanaan peningkatan status tanah di Kabupaten Demak.

E. Kerangka Konseptual

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional.¹² Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian. Adapun konsep konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah prinsip dasar dalam sistem hukum yang menekankan bahwa hukum harus jelas, dapat diprediksi, dan diterapkan secara konsisten. Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, seorang ahli hukum Indonesia, kepastian hukum adalah suatu keadaan di mana setiap orang dapat mengetahui dengan pasti hukum yang berlaku dan dapat meramalkan akibat hukum dari suatu perbuatan.¹³

Dalam penelitian ini, Prinsip kepastian hukum digunakan untuk mengkaji peningkatan status tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat dapat memahami dan memprediksi konsekuensi hukum dari tindakan mereka, sehingga dapat mengambil keputusan yang tepat dan menghindari konflik hukum.

¹³ Pandu. "Pengertian Kepastian Hukum secara Umum dan Pendapat Para Ahli", tersedia pada <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum/> diakses pada 27 November 2023.

2) Peningkatan Status Tanah

Peningkatan status tanah adalah proses hukum di mana status hukum tanah ditingkatkan dari satu status ke status yang lain. Menurut Dr. Moh. Mahfud MD, ahli hukum tanah Indonesia, peningkatan status tanah bisa berarti peningkatan hak atas tanah, seperti dari hak pakai menjadi hak milik, atau peningkatan fungsi tanah, seperti dari tanah pertanian menjadi tanah perumahan.¹⁴

Proses ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemilik tanah. Dengan peningkatan status, pemilik tanah mendapatkan hak dan perlindungan hukum yang lebih besar, dan bisa memanfaatkan tanah tersebut untuk keperluan yang lebih beragam.

3) Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak hukum yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum atas suatu bidang tanah, yang memungkinkan mereka untuk mengendalikan dan memanfaatkan tanah tersebut. Menurut Prof. Dr. Boedi Harsono, hak atas tanah mencakup hak untuk memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan tanah, serta hak untuk mentransfer hak tersebut kepada orang lain.¹⁵

Hak atas tanah bisa berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain-lain, tergantung pada hukum agraria di Indonesia. Setiap jenis hak memberikan tingkat kontrol dan manfaat yang berbeda kepada pemegang hak, dan memiliki syarat dan ketentuan hukum yang berbeda.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

¹⁴ Vallida Anita Pieter. "Hak Penguasaan Atas Tanah" tersedia pada <https://fh.unpatti.ac.id/hak-penguasaan-atas-tanah/> diakses pada 27 November 2023.

¹⁵ Boedi Harsono, 2003, "*Hukum Agraria Indonesia*", Jakarta : Djambatan, hlm 38.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, Penulis menggunakan Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch. Berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari Gustav Radbruch.

Gustav Radbruch sebagaimana dikutip dari Achmad Ali dikemukakan mengenai 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :¹⁶

“Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah”.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan

¹⁶ Marzuki, (2020). *Teori Hukum*. Prenada Media. Jakarta, hlm. 288.

manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.¹⁷

Kemudian atas pendapat Gustav Radbruch tersebut, Jan M. Otto membuat konsepsi mengenai Kepastian Hukum sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :¹⁸

- a. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*instrument*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;¹³
- b. bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat konsep yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Kemudian, adapula Konsep Kepastian Hukum yang digagas oleh Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.¹⁹ Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrument hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.¹⁴

Kemudian dari pada Teori yang dibawakan oleh Gustav Radbruch, Penulis dalam mengkaji tesis ini, untuk mendukung Teori Gustav Radbruch tentang Kepastian Hukum penulis juga mengutip Teori dari Lon Fuller yang mengajukan 8 Teori Kepastian (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :²⁰

- a. suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. peraturan tersebut diumumkan;
- c. tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- d. dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- e. tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- f. tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 60.

²⁰ Lon L. Fuller, 2022, *A moralidade do Direito*, Editor Contracorrente, hlm 215.

- g. tidak boleh sering diubah-ubah;
- h. harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller dalam buku Muhammad Sadi, di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan. Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.²¹

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara instrumen, bukan sosiologi.

²¹ *Ibid.*

Kepastian hukum secara instrumen adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Bukan hanya syarat moral kepastian dan keadilan, tetapi juga merupakan fakta yang menentukan hukum. Hukum yang ambigu dan kurang informasi bukanlah hukum yang buruk.

Mazhab yuridis-dogmatis yang berpijak pada mazhab *instrument* di bidang hukum dan cenderung memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri merupakan sumber ajaran kepastian hukum ini. Bagi mereka yang menganut aliran pemikiran ini, hukum tidak lebih dari kumpulan aturan. Tujuan hukum, menurut penganut aliran ini, tidak lain adalah untuk menjamin kepastian hukum. Karena hukum hanya merupakan aturan hukum yang bersifat umum, instrumen mewujudkan kepastian hukum. Gagasan keseluruhan tentang standar yang sah menunjukkan bahwa regulasi tidak berarti mencapai keadilan atau keuntungan, tetapi hanya untuk keyakinan.¹⁶

Jaminan bahwa hukum itu adil disebut kepastian hukum. Aturan yang mempromosikan keadilan perlu diikuti agar bisa efektif. Kepastian hukum dan keadilan, menurut Gustav Radbruch, merupakan komponen hukum yang tetap. Ia berpendapat, demi keamanan dan ketertiban suatu negara, keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan dan dipertahankan. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

Dalam menegakkan hukum ada tiga elemen yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga elemen tersebut

harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku (rigid) dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari instrum penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum.

Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

2. Teori Kemanfaatan

Gustav Radbruch merupakan seorang filsuf hukum Jerman yang terkenal dengan kontribusinya pada teori hukum, khususnya dalam konteks nilai dan keadilan dalam hukum. Meskipun Gustav Radbruch lebih dikenal dengan teori relativisme hukum dan formula Radbruch yang menyangkut konflik antara keadilan dan kepastian hukum, teori kemanfaatan yang Anda sebutkan mungkin tidak secara langsung dikaitkan dengan Radbruch karena ia bukan tokoh utama dalam teori utilitarianisme. Namun, kita bisa

mengaitkan pandangan Radbruch tentang hukum dan keadilan dengan prinsip-prinsip utilitarianisme dalam konteks lebih luas mengenai pencarian keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat.

Radbruch dikenal karena teorinya tentang relativisme hukum, yang berpendapat bahwa tidak ada sistem hukum yang bisa sepenuhnya objektif. Menurutnya, hukum harus dapat menyesuaikan diri dengan perubahan nilai dan kebutuhan masyarakat untuk tetap relevan dan bermanfaat. Radbruch mengemukakan formula yang menyatakan bahwa jika ketidakadilan hukum mencapai tingkat yang sangat ekstrim, hukum tersebut kehilangan karakternya sebagai hukum. Ini menunjukkan pentingnya keseimbangan antara keadilan dan kepastian hukum.

Meskipun Radbruch tidak secara langsung mengusung teori utilitarianisme, prinsip-prinsip kemanfaatan bisa dilihat dalam penekanannya pada keadilan dan kepentingan masyarakat. Baginya, hukum harus berfungsi untuk mempromosikan kesejahteraan umum. Radbruch mungkin akan mengkritik aspek tertentu dari utilitarianisme, terutama ide bahwa kebahagiaan atau kepuasan mayoritas dapat mengesampingkan hak dan keadilan bagi minoritas. Bagi Radbruch, keadilan tidak boleh dikorbankan demi kemanfaatan mayoritas.

Dalam pandangan Radbruch, keadilan harus menjadi nilai tertinggi dalam sistem hukum. Ini berarti bahwa hukum tidak hanya harus berusaha mencapai hasil yang paling bermanfaat, tetapi juga harus memastikan bahwa individu diperlakukan dengan adil dan setara. Radbruch menekankan bahwa hukum tidak dapat dipisahkan dari nilai dan moral masyarakat. Ini berarti bahwa dalam menciptakan atau menafsirkan hukum, pertimbangan tentang

apa yang dianggap bermanfaat harus selalu dibarengi dengan pertimbangan etis dan moral.²²

Bagi Radbruch, salah satu tujuan utama hukum adalah mempromosikan kesejahteraan sosial. Ini mencakup perlindungan hak-hak individu serta penciptaan kondisi yang memungkinkan setiap orang untuk mencapai potensi mereka. Radbruch mengkritik positivisme hukum, yang menekankan kepatuhan terhadap hukum yang sudah ada tanpa mempertimbangkan keadilan atau kemanfaatannya. Baginya, pendekatan semacam ini gagal mengakui bahwa hukum harus melayani kepentingan yang lebih besar.

Meskipun Gustav Radbruch tidak secara eksplisit berkaitan dengan teori utilitarianisme, prinsip-prinsip kemanfaatan dapat ditemukan dalam penekanannya pada pentingnya keadilan, nilai moral, dan kesejahteraan sosial dalam hukum. Radbruch mengajarkan bahwa hukum harus lebih dari sekadar kumpulan aturan; ia harus menjadi alat untuk mencapai masyarakat yang lebih adil dan beradab.

Teori kemanfaatan hukum atau utilitarianisme dalam konteks hukum berfokus pada prinsip bahwa hukum harus dirancang dan diterapkan untuk mencapai hasil yang paling bermanfaat bagi sebanyak mungkin orang. Teori ini berasal dari filsafat utilitarianisme yang dikembangkan oleh tokoh-tokoh seperti Jeremy Bentham dan John Stuart Mill. Mereka berpendapat bahwa tindakan atau kebijakan yang benar adalah yang memberikan kebahagiaan atau kepuasan terbesar bagi jumlah terbesar orang.

Prinsip dasar dari teori kemanfaatan hukum adalah "the greatest happiness principle" atau prinsip kebahagiaan terbesar. Dalam konteks hukum, ini berarti bahwa hukum harus dievaluasi berdasarkan kemampuannya untuk meningkatkan kesejahteraan umum. Keputusan

²² Neliti - analisis konsep keadilan, kepastian hukum dan (<https://media.neliti.com/media/publications/57796-ID-analisis-konsep-keadilan-kepastian-hukum.pdf>) diakses pada 24 Mei 2024.

hukum, baik dalam pembuatan undang-undang maupun dalam penerapan dan penegakannya, harus mempertimbangkan dampaknya terhadap kebahagiaan dan penderitaan masyarakat.

Dalam penerapan praktis, teori kemanfaatan hukum mendorong pembuat kebijakan untuk mempertimbangkan konsekuensi dari setiap undang-undang atau peraturan. Misalnya, sebelum menetapkan sebuah hukum baru, para legislatif harus menimbang apakah hukum tersebut akan membawa lebih banyak manfaat daripada kerugian bagi masyarakat. Ini sering melibatkan analisis cost-benefit (biaya-manfaat) untuk memastikan bahwa manfaat sosial, ekonomi, dan moral dari hukum tersebut melebihi dampak negatifnya.

Meskipun teori kemanfaatan hukum memiliki kelebihan dalam menekankan hasil yang bermanfaat, ada juga kritik terhadap pendekatan ini. Salah satu kritik utama adalah bahwa utilitarianisme dapat mengabaikan hak-hak minoritas. Dalam mengejar kebahagiaan terbesar untuk jumlah terbesar, hak-hak individu atau kelompok kecil mungkin terabaikan atau dikorbankan. Selain itu, penilaian tentang apa yang dianggap "manfaat" atau "kebahagiaan" bisa sangat subjektif dan bervariasi antara individu dan budaya.

Teori kemanfaatan hukum tetap relevan dalam diskusi kebijakan hukum modern karena memberikan kerangka kerja yang jelas untuk mengevaluasi dampak sosial dari hukum. Namun, penting untuk menggabungkan prinsip-prinsip utilitarianisme dengan pertimbangan lain seperti keadilan, hak asasi manusia, dan nilai-nilai etis lainnya untuk memastikan bahwa hukum tidak hanya bermanfaat secara luas tetapi juga adil dan manusiawi. Dengan demikian, pendekatan yang seimbang dan holistik dalam pembuatan dan

penerapan hukum dapat membantu mencapai masyarakat yang lebih sejahtera dan adil.²³

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan erat dengan analisis dan konstruksi, yang akan dilakukan secara metodologis yang berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis yang berarti berdasarkan suatu sistem, dan konsisten yang berarti tidak adanya hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Dalam melakukan penelitian seseorang harus mengikuti metode-metode yang didasarkan pada suatu sistem untuk dapat menganalisa objek penelitiannya. Metode penelitian adalah sebuah sarana atau cara bagaimana mengelola pemikiran dengan prosedur tertentu untuk kemudian dituangkan ke dalam sebuah penelitian tesis.

1. Jenis Penelitian

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode Penelitian hukum empiris, menurut Mukti Fajar Penelitian Hukum Empiris adalah “suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.²⁴ Sehingga dalam penelitian ini penulis akan mengkaji mengenai bagaimana PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK.

2. Metode pendekatan

²³ Universitas Medan Area - ANALISA KONSEP ATURAN KEADILAN, KEPASTIAN, DAN ... (<https://mh.uma.ac.id/analisa-konsep-aturan-keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan-dalam-penegakan-hukum-tindak-pidana-pertambangan-di-indonesia/>)

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, Jakarta, hlm.280

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode Kualitatif, Menurut Mukti Fajar, Pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis ataupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.²⁵ Sehingga melalui pendekatan ini penulis akan mencoba menganalisa responden dari Masyarakat Kabupaten Demak dan Notaris Demak.

3. Jenis dan sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan kepustakaan yaitu bahan-bahan hukum dan dokumen-dokumen hukum.²⁶ Data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer mengacu pada dokumen-dokumen yang mengikat secara hukum dan relevan dengan permasalahan yang diteliti, termasuk peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini. Sumber hukum utama yang digunakan adalah preseden peradilan, dokumen pemerintah, dan risalah untuk tujuan legislatif.²⁷ Bahan hukum primer dalam penelitian ini antara lain:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan hukum sekunder,

²⁵ *Ibid.* hlm. 192.

²⁶ Salim HS dan Nurbani, Erlies Septiana, *Op Cit*, hal.19

²⁷ Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.106.

Bahan hukum sekunder meliputi beberapa sumber yang memberikan interpretasi dan analisis terhadap bahan hukum utama. Sumber-sumber tersebut dapat berupa literatur, jurnal, pandangan para ahli hukum, media massa, dan temuan-temuan penelitian masa lalu yang semuanya relevan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber hukum yang memberikan pedoman dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, termasuk kamus dan ensiklopedia, serta sumber hukum lain yang sebanding dan relevan dengan penelitian ini.

4. Metode pengumpulan data

Data yang di kumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder :

- a. Pengumpulan data di lakukan dengan cara Interview/wawancara, yaitu mengadakan wawancara secara langsung dengan sejumlah responden mengenai sekitar masalah yang diteliti. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara. Adapun Wawancara dilakukan oleh Notaris di Kabupaten Demak Bapak Teguh Nugroho, S.H., M.Kn dan Bapak Hery Widjajanto, SH, MH Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
- b. Observasi, Untuk memperoleh data tersebut penulis melakukan penelitian kepustakaan yaitu dengan menelaah buku-buku literatur, dokumen-dokumen, undang-undang, brosur atau tulisan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti. yang kemudian data terkumpul kemudian disusun secara sistematis dan setelah itu di analisis.

5. Metode analisis data

Metode yang digunakan adalah Deskriptif, Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yang menurut Mukti Fajar yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis.²⁸

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang , tinjauan umum tentang Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, dan tinjauan lainnya yang berkaitan dengan PELAKSANAAN NILAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK..

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di

²⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Loc. Cit.*, hlm.182.

analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang pelaksanaan pendaftaran peningkatan status tanah di Kabupaten Demak dan upaya mewujudkan kepastian hukum pelaksanaan pendaftaran status tanah di Kabupaten Demak.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut. :

“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”.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai.²⁹

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan

²⁹ A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1990. Hal 20

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

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah telah diatur didalam Pasal 19 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria yaitu meliputi 3 (tiga) hal sebagai berikut :³⁰

- a) Pendaftaran hak-hak atas tanah
- b) peralihan hak-hak tersebut,
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

³⁰ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003.Hal 15

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria ini diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti karena hanya meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan 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.

Pengertian pendaftaran tanah yang merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan berarti suatu kegiatan yang saling berkesinambungan dan tidak dapat terputus, yaitu melalui kegiatan pengumpulan data, pengolahan data, penyajian data, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai

bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk bentuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang tanah yang sudah ada haknya.³¹

3. Asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi Patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan terhadap asas-asas pendaftaran tanah sebagai berikut:

- 1) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuanketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman adalah kegiatan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau dimaksudkan untuk menunjukkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan

³¹ *Ibid.*

kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

- 4) Asas mutakhir dimaksudkan menunjukkan pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam memelihara datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hari
- 5) Asas terbuka menuntut pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.³²

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA tujuan pendaftaran tanah, ditentukan sebagai berikut:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.

³² Noorsanti, I. A., & Yudhanti, R. Kemanfaatan Hukum Jeremy Bentham Relevansinya Dengan Kebijakan Pemerintah Melalui Bantuan Langsung Tunai Dana Desa. *Sultan Jurisprudence: Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 3, 183-93.

Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.³³

Tujuan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ada tiga yaitu sebagai berikut:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Berdasarkan tujuan pendaftaran tanah diatas, maka Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 lebih memperluas tujuan pendaftaran tanah dengan memasukan perlindungan hukum, penyediaan informasi bagi pihak

³³ Sumarja, FX, 2010, Hukum Pendaftaran Tanah, Universitas Lampung, Bandar Lampung Hal 13

yang berkepentingan, dan demi terciptanya tertib administrasi pertanahan.³⁴

Demi mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat hak atas tanah.

5. Hak – Hak Atas Tanah

a) Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria). Ini berarti Hak Milik memiliki sifat 3T (turun temurun, terkuat dan terpenuhi). Turun temurun artinya hak atas tanah tersebut tetap berlangsung meskipun yang mempunyai Hak Milik meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya sepanjang masih memenuhi persyaratan sebagai Hak Milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah ini berlangsung untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan secara yuridis dapat dipertahankan terhadap pihak lain.Selanjutnya makna terpenuhi dalam Hak Milik artinya pemegang Hak Milik memiliki wewenang yang luas, yaitu pemegang Hak Milik dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan bahkan menyerahkan penggunaan tanah

³⁴ *Ibid.*

tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai). Termasuk dalam lingkup terpenuhi adalah bahwa dari segi peruntukannya Hak Milik dapat dipergunakan untuk keperluan apa saja baik untuk usaha pertanian maupun non pertanian (rumah tinggal atau mendirikan bangunan untuk tempat usaha).

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1). Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Usaha adalah: Pasal 16 ayat 1 huruf b Undang – Undang Pokok Agraria, kemudian secara khusus Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai 34 Undang – Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan Peraturan Perundangan (Pasal 50 ayat 2). Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, yang kemudian secara khusus pengaturannya dalam Pasal 2 sampai dengan 18.

Luas tanah Hak Guna Usaha untuk perseorangan minimum 5 hektar dan luas maksimum 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimum 5 hektar dan luas maksimum ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat 2 Undang – Undang Pokok Agraria jo Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Subjek dalam hukum Hak Guna Usaha adalah:

c) Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 Undang – Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah, tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain. Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum

dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

d) Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak Milik atau di atas Tanah Pengelolaan. Hak Pakai memberi wewenang dan juga kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bersangkutan yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Makna kata “menggunakan” berarti dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, sedang kata “memungut hasil” berarti memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan pemegang haknya, misalnya pertanian, peternakan, perikanan atau perkebunan.

Kewenangan yang terdapat dalam Hak Pakai tersebut diatas, memberikan gambaran bahwa Hak Pakai tersebut seolah olah hampir sama atau menyerupai jenis hak atas tanah yang lain seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha karena di dalamnya memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan atau mengambil hasil pemanfaatan atas tanah tersebut. Di samping itu terhadap Hak Pakai juga dapat didaftarkan, sehingga mempunyai alat bukti hak

berupa sertifikat. Kesamaan lain adalah Hak Pakai juga sama dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha

6. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 9 meliputi: ³⁵

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- b) Tanah Hak Pengelolaan
- c) Tanah Wakaf
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- e) Hak Tanggungan
- f) Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas Tanah, tetapi selama belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya dan sediaan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka kini yang merupakan objek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

³⁵ Urip Santoso, 2015, Perolehan Hak Atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta. Hal 35

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak di sediakan buku tanah karenanya juga tidak diterbitkan sertifikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftarkan dengan membukukan dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.³⁶

Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 menyatakan bahwa tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah kiranya yang dimaksud sebagai obyek pendaftar tanah bukan tanah Negara dalam arti yang luas, melainkan terbatas dimaksudkan dalam golongan tanah Negara dalam arti sempit.³⁷

7. Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah wasiat.

³⁶ Ma'ruf, U. KINERJA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL DALAM PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH DEMI MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*.

³⁷ Sakti, M. A. P., Darmanto, D., Negara, K. M. T., Haryadi, W., Ilfiani, P. D., & Satriawansyah, T. (2023). SOSIALIASI HUKUM AGRARIA DALAM MENINGKATKAN PEMAHAMAN, KESADARAN, DAN PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PENGAWASAN HAK ATAS TANAH. *Jurnal Pengembangan Masyarakat Lokal*, 6(2), 177-181.

1. Warisan Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak.
2. Jual Beli, Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli.
3. Tukar menukar Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas 12 tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain.
4. Penghibahan Penghibahan hak atas tanah juga dilakukan dihadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.
5. Hibah Wasiat, Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang

memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya³⁸

8. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan tujuan utama pendaftaran yang diperintahkan oleh Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria, sedang yang tercantum pada huruf b dan c hanyalah merupakan tujuan (tambahan) lainnya. Jika dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah, kedua tujuan (kepentingan privat dan publik) dapat dicapai secara bersamaan, tentu itu sangat baik. Namun, jika harus memilih maka tentu pilihan bertumpu pada amanat Undang – Undang Pokok Agraria sebagai induk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Implikasi pilihan tersebut terkait dengan prioritas penggunaan asas aman pendaftaran tanah.³⁹

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan (utama) pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran yang teliti dan cermat diharapkan akan membawa keuntungan dalam hal menyediakan tingkat keamanan yang tinggi. Keamanan merupakan intisari pendaftaran tanah. Pemilik/ penguasa

³⁸ Istikomah, O. I. (2023). *PENGELOLAAN KEUANGAN KELUARGA (STUDI KASUS WANITA KARIR DI UNISSULA)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).

³⁹ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tanah, orang yang membeli atau menyewa tanah, orang yang meminjam uang dengan jaminan tanah, pemilik tanah tetangga punya hak melewati tanah, dan sebagainya, masing-masing dan semuanya harus aman. Untuk mencapai rasa aman ini, penting diupayakan kejelasan catatan mengenai definisi bidang tanah dan identifikasi/ pengenalan si empunya hak serta kepentingan pihak lain. Sekali hak atas tanah terdaftar, haruslah tanpa ada tuntutan atau hanya tunduk pada pengecualian-pengecualian tertentu. Dalam pendaftaran tanah harus pula diperhatikan ada tidaknya tuntutan-tuntutan, beban-beban atau batasan penggunaan/pemanfaatan tanah. Pendaftaran yang menjamin kepastian hukum harus dapat merefleksikan data/catatan yang mendefinisikan bidang tanah dan gambaran pemiliknya serta pembatasan hak terhadap suatu kepentingan.⁴⁰

Seseorang mempunyai rasa aman dalam pemilikan/penguasaan tanah jika pemilik dapat menggunakan dan atau memanfaatkan tanah tanpa mendapat gangguan dari pihak lain. Keamanan penguasaan tanah merupakan suatu pertanyaan tentang fakta. Sebagai sebuah fakta, dapat berarti tanpa memandang ada atau tidak adanya bukti dokumen untuk menyatakan kebenarannya. Keamanan penguasaan tanah, tidak hanya terletak pada bukti kepemilikan tanah pada sebuah kertas atau catatan (dalam hal ini sertifikat). Hanya saja, Indonesia sebagai negara yang mengakui hak hak kekayaan

⁴⁰ Tualeka, N., Suprapti, E., & Utama, M. W. (2024). PENYELESAIAN ATAS PERSOALAN SERTIPIKAT GANDA HAK ATAS TANAH DI WILAYAH BPN KOTA JAKARTA SELATAN. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 2(3), 91-100.

perorangan dan tata hukumnya ditegakkan, pengadilan akan membela pendudukan terhadap gugatan seseorang, kecuali kepada orang yang dapat membuktikan hak kepemilikan lebih kuat. Sesungguhnya, asal orang lain tidak dapat memperlihatkan bukti yang memperkokoh suatu hak, Pengadilan tidak akan memerlukan suatu bukti dari yang menduduki tanah, karena pepatah menyatakan bahwa: “pemilikan hukum, nilainya 9”⁴¹

Dengan demikian, untuk memperoleh rasa aman dalam pemakaian tanah tidak cukup hanya didasarkan pada fakta penguasaan tanah semata, tetapi juga diperlukan bukti dokumen (tertulis) berupa catatan-catatan tanah (sertifikat tanah). Keamanan ini telah ada sebagai fakta atau kenyataan, dengan atau tanpa adanya keterangan untuk membuktikan. Keterangan tidak merubah kenyataan. Keamanan penguasaan tanah merupakan kenyataan yang tidak tergantung dengan adanya dokumen hak (sertipikat) sebagai bukti kepemilikan, meski jika mempunyai dokumen itu penting artinya. Posisi demikian menciptakan ketidakpercayaan masyarakat dalam mengurus hak, sehingga ada anggapan dengan mempertahankan bukti hak lama sudah meyakinkan pemilik terhindar dari gugatan, implikasinya masyarakat enggan mendaftarkan hak atas tanahnya. Termasuk akan dapat terhindar dari biaya pendaftaran yang mahal dan jangka waktu lama. Oleh karena itu, sering yang

⁴¹ Suharni, M., & Lay, B. P. (2023). PROBLEMATIKA SERTIFIKAT GANDA HAK MILIK ATAS TANAH DI KOMPLEKS TDM 2. *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa*, 1(3), 143-165.

mendaftarkan tanah itu hanyalah orang yang bermaksud untuk menggunakan bukti hak atas tanah itu sebagai jaminan hutang.⁴²

Kondisi ini telah memperlama terwujudnya tujuan pendaftaran tanah di Indonesia. Dapat dikatakan bahwa pengetahuan arti bukti hak atas tanah yang rendah berbanding lurus dengan kemauan untuk memperoleh bukti hak atas tanah. Untuk memperoleh data fisik dan data yuridis yang valid dilakukan kegiatan penelitian melalui pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta kegiatan adjudikasi dalam pendaftaran tanah pertama merupakan prosedur khusus yang prosesnya dilakukan guna pemberian status hukum atas bagian-bagian tanah yang benar-benar oleh pemilik yang berwenang. Tugas adjudikasi sebenarnya adalah tugas lembaga peradilan yakni memberikan keputusan, namun dalam pendaftaran tanah di Indonesia diberikan kepada tugas eksekutif. Tugas ini disamping tugas investigasi yang meneliti dan mencari kebenaran formil bukti yang ada, juga tugas justifikasi yakni membuat penetapan dalam pengesahan bukti yang sudah diteliti.⁴³

Dengan kata lain, pihak eksekutif sebagai pelaksana pendaftaran tanah akan meneliti dengan seksama kebenaran bukti-bukti data awal pemegang tanah, kemudian diakui, ditetapkan dan disahkan sebagai alat bukti awal untuk dijadikan dasar penetapan hak atas tanah. Tugas-tugas adjudikasi ini

⁴² Febrian, R. C. (2022). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan Dengan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Batang* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

⁴³ S. Rowton Simpson, *Land Law and Registration*, Chapter 11: *Compilation of The Register*, terjemahan, Departemen Dalam Negeri, 1981, hal. 93 dan 94)

sangat mendukung dalam percepatan pendaftaran tanah, sehingga dilakukan dalam negara yang menganut paham publikasi positif. Perannya sangat aktif untuk meneliti kebenaran surat-surat yang diajukan. Bila bukti yang diteliti telah dinyatakan sah sebagai alat bukti lalu ditetapkan dan diputuskan oleh panitia sebagai bukti awal untuk dipakai dalam menetapkan hak (konversi dari hak-hak lama atau pemberian hak dari tanah negara).⁴⁴

Tujuan diadakannya penelitian (pengadilan tanah/ajudikasi) utamanya penelitian riwayat tanah dan alas hak adalah untuk memperkokoh data yuridis dan data teknis, sehingga pada akhirnya panitia dapat berkesimpulan antara lain: 1) bahwa tanah yang dimohon untuk di daftar tersebut baik dan jelas tanpa keraguan untuk memberikan haknya; 2) bahwa atas permohonan, tidak dijumpai ada sengketa kepemilikan; 3) bahwa tanah yang dimohon diyakini sepenuhnya oleh tim adjudikasi untuk dapat diberikan hak sesuai yang dimohon; serta 4) setelah hak atas tanah diadministrasikan dengan pemberian bukti hak, tidak ada yang bersengketa dan keberatan terhadap kepemilikannya. Hal ini bermakna mendukung asas publisitas dan asas spesialis pelaksanaan pendaftaran tanah yang mengacu pada sistem Torrens. Dalam model ini, cara memperoleh hak melalui konversi (pengakuan hak dan penegasan hak) atau dengan permohonan baru atas

⁴⁴ Sariwati, R., & Anggriawan, F. (2022). Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Tanah Perumahan. *Bhirawa Law Journal*, 3(1), 33-41.

tanah negara tetap harus melalui suatu proses penelitian, sebelum didaftarkan menjadi hak seseorang.

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif, namun berkarakter stelsel yuridis sistem pendaftaran positif. Boedi Harsono menyebut sebagai sistem negatif bertendensi positif. Karakter positif tersebut antara lain adanya Panitia Pemeriksaan Tanah yang bertugas melakukan pengujian dan penelitian serta menyimpulkan bahwa subyek dan obyek dari pendaftaran tanah benar. Bentuk karakter negatif dinyatakan secara tegas dalam penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan tidak menggunakan sistem publikasi positif, namun negatif. Karakter negatif muncul karena tidak adanya kompensasi yang diberikan apabila terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanahnya.⁴⁵

B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan

⁴⁵ Winanti, A., & Agustanti, R. D. (2020). Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2).

terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.⁴⁶

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. 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 terpenuhi berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.⁴⁷

2. Kepemilikan Hak atas tanah

Tanah ialah sumber kehidupan. Hubungan tanah serta manusia yang sebegitu bagusnya, menciptakan perubahan pada tata atur kepemilikan serta kekuasaan tanah, yang dengan adanya giliran pula memberi pengaruhnya

⁴⁶ Handayani andi amalia dan Yusriyadi, 2019. PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL). *Jurnal Notarius*. 12(1)

⁴⁷ Darmawan sianne febliona funike darmawan, 2019. *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Ptsl Di Kota Kupang*. Skripsi. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya.

ke pola manusia dalam berhubungan, serta yang menjadikannya persoalan bukanlah tanah sendiri namun adanya penguasaan tanah yang memiliki ketimpangan, yang mana terdapat yang tidak memiliki penguasaan, serta pada pihak lainnya terdapat pula yang melakukan penguasaan pada jumlah tertentu yang begitu besarnya. Bisa diambil pemahamannya kalau tanah ialah suatu yang memiliki nilai untuk manusia. Tanah memiliki nilai yang mana ada keterakitannya pada beberapa aspek. Aspek Ekonomi, budaya, politik, Hankamnas, sosial yang menjadikannya tempat bertumbuh dan berkembang pula nilai itu. Menjadikannya perbedaan antara tempat, ruang, dan waktu nantinya memberi akibat di bedanya tata nilai pada tanah.⁴⁸

Berdasarkan nilai yang terkandung di atas, sebenarnya Undang-Undang Pokok Agraria dengan melaluinya wewenang yang terdapat di Negara yang berharap rakyat Indonesia yang memiliki keadilan sosial pada hal menguasai serta memiliki SDA. Harapan itu ada latar belakangnya dari pengalamannya di masa-masa penjajahan kalau bumi, air, serta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya sudah direbut penjajah guna kepentingannya sendiri.

49

Penguasaan serta menguasai memiliki pengertiannya yang bisa digunakan pada artian fisik, pada artian yuridis pula. Memiliki aspek pula serta memiliki aspek publik. Penguasaan yuridis berladaskan hak, yang

⁴⁸ Syahyuti, 2006, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol 24 No. 2 Juli 2006, hlm. 14.

⁴⁹ Agum Gumelar, 2002, *Reformasi Pertanahan*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hlm. 3.

diberikan perlindungannya dari hukum serta biasanya memberikan wewenang ke orang yang memegang hak guna melakukan penguasaan yuridis yang walaupun memberikan wewenang guna melakukan penguasaan tanah yang diberikannya hak dengan fisik, yang nyatanya penguasaan fisik tersebut pihak lainlah yang melakukannya. Misalkan saja jikalau tanah yang dipunyai ditawarkan untuk disewakan ke orang lain serta orang yang menyewa yang memiliki penguasaan fisiknya. Ataupun tanah itu dikuasai fisiknya oleh orang lainnya dengan tidak adanya hak. Pada hal semacam demikian orang yang mempunyai tanah didasarkan pada hak penguasaan yuridis, memiliki hak dalam melakukan penuntutan dengan diserahkan kembali tanahnya dalam konteks fisiknya ke dirinya.

Pada sejarahnya kepemilikan hak tanah di Indonesia terdapat sejumlah perubahan. Pada saat jumlah penduduknya masihlah tidak terlalu banyak serta tanahnya yang tidak ada batas, maka tanah hanya sekedar komoditi yang dilakukan pengolahannya serta pemanfaatannya guna urusan individu serta tidaklah dijual belikan. Makin ke sini dan penduduk makin banyak, maka tanah menjadi barang yang dijual beli. Terdapat asas dalam tindakan menawar serta meminta. Kepemilikan tanah menjadi beda dari konsep land as commodity menjadi land a property. Wewenang menggunakan tanah yang pada konteks ini ialah permukaan bumi, dengan wajar diperluasnya yang sehingga mencakup pula sebagian tubuh bumi yang terdapat pada bawah permukaan bumi serta ruang yang terdapat di atas pula, dikarenakan tidaklah

memungkinkan dalam kebutuhan ataupun yang dipakai hanyalah tanah yang berbentuk permukaan bumi saja. Seperti halnya pula berkenaan dengan air yang terdapat pada atas permukaan ataupun di dalam bumi yang haknya bisa dimiliki. Orang yang memegang hak atas tanah boleh memakai guna kebutuhan pribadi, misalkan saja kebutuhan sehari-hari dengan batasan kewajaran.⁵⁰

3. Subjek Hak Milik

Berdasarkan Pasal 21 Undang – Undang Pokok Agraria yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada

⁵⁰ Sadewo, A. (2022). *Analisis Hukum Terkait Status Kepemilikan Tanah Adat Yang Didaftarkan Secara Sporadik Di Kota Tual* (Doctoral Dissertation, Universitas Hasanuddin). hlm 57.

negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.⁵¹

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut :

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara);
- b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama; d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang

⁵¹ Darmawan sianne febliona funike darmawan, 2019. PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PTSL DI KOTA KUPANG. Skripsi. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya.

terkait. Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan-keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:

- d) Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
- e) Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
- f) Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

C. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan

1. Pengertian dan Dasar Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan menurut pasal 35 sampai pasal 39 Undang – Undang Pokok Agraria. Boedi Harsono

mendefinisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas. Hak tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain dan dapat juga dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan ini tidak dibenarkan untuk digunakan bagi usaha pertanian, karena hak tersebut diadakan khusus bagi penyedia tempat untuk bangunan.⁵²

Kartini mulyadi berpendapat, yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah :

“Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dan dibebankan Hak Tanggungan.”⁵³

Hak guna bangunan memiliki kekuatan yang lebih rendah dari hak milik. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi berdasarkan perjanjian yang berbentuk otentik antara pemegang hak milk dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hak guna bangunan memiliki keterbatasan dalam jangka waktu yang pada suatu sat akan berakhir. Hal ini terkandung dalam

⁵² Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pebentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal. 242

⁵³ Kartini Mulyadi, 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hal. 190

pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang – Undang Pokok Agraria, sehingga para pemegang hak guna bangunan harus memperpanjang lagi jangka waktunya, namun hal tersebut kurang efisien karena prosesnya yang panjang dan lama dengan biaya yang terhitung tidak sedikit. Berbeda dengan hak milik yang mempunyai sifat turun- temurun, terkuat, terpenuh, serta memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibanding dengan hak guna bangunan, sehingga pemegang hak milik sudah tidak perlu lagi memperpanjang jangka waktu hak atas tanahnya.⁵⁴

Maria S. W. Sumardjono mendefinisikan bahwa :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun. HGB dapat diperoleh dari tanah Negara ataupun tanah (hak) milik orang lain”⁵⁵

Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang HGB bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Lebih lanjut, dikemukakan oleh Maria W.S. Sumardjono berpendirian bahwa :⁵⁶

“Pemegang HGB adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya. Dengan demikian hak atas tanah dan bangunan berada

⁵⁴ Boedi Harsono, 2002, *Tata Laksana Pengurusan Hukum Atas Tanah, cet pertama*, Pusat Pendidikan dan pelatihan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, hal . 3.

⁵⁵ Maria Sumardjono S. W, 2001, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hal.145

⁵⁶ Satria, M., Muntaqo, F., & Rumesten, I. (2022). Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata. *Lex Lata*, 4(1).

disatu tangan atau tidak terpisah Apabila Hak Guna Bangunan itu (dalam pengertian pemegang HGB bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan) akan dibebani dengan hak lain, maka satu-satunya kemungkinan yang terbuka adalah pembebanannya dengan hak lain sewa atas bangunan, yang berarti yang menjadi objek sewa menyewa adalah bangunan dan bukan (hak atas) tanahnya. Konstruksi yuridis Hak Guna Bangunan tidak memungkinkan bahwa seseorang mempunyai bangunannya saja tanpa menjadi pemegang hak atas tanahnya.”

2. Subjek Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan pasal 36 ayat 1 Undang – Undang Pokok Agraria maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah:

- a Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitanya dengan subyek Hak, Hak Guna Bangunan sebagai tersebut diatas, maka sesuai dengan pasal 36 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa:

"Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melimpahkan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat".

Sebagai pemegang Hak Guna Bangunan (HGB), subyek HGB mempunyai kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam pasal 30 dan 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, antara lain :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidupnya
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milk sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.
- e. Menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi perkarangan atau bidang tanahnya yang terkurung karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup perkarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air. (Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dialihkan atau dilepaskan dalam jangka waktu tersebut maka itu hapus karena hukum. Dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jenis tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara.
- b. Tanah Hak Pengelolaan.
- c. Tanah Hak Milik.

3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Mengenai jangka waktu yang diberikan oleh Pemerintah dalam penggunaan hak guna bangunan, dimana secara tegas dinyatakan dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu "Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun".

Pernyataan ini lebih lanjut diperjelas lagi dalam ketentuan Pasal 25 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

“Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagai mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama.”

4. Ciri – Ciri Hak Guna Bangunan

Ciri-ciri dari Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Hak untuk mendirikan dan mempunyai Bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, Tanah Negara, atau tanah milik orang lain.
- b. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
- c. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan

- a. Jangka waktu telah berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya Musnah

D. Tinjauan Peningkatan Status Tanah

Peningkatan status tanah merupakan proses perubahan status hak atas tanah menjadi lebih tinggi, seperti dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM). Proses ini memiliki implikasi hukum yang signifikan, baik dari perspektif hukum Indonesia maupun hukum Islam. Tinjauan ini akan mengulas kedua perspektif tersebut secara komprehensif.⁵⁷

1. Perspektif Hukum Indonesia

Dalam hukum Indonesia, peningkatan status tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya. Peningkatan status tanah dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme, antara lain:

⁵⁷ Yuspin, W., Zuhdi, S., Prakoso, A. L., Putriana, F. A., & Ariyani, A. P. (2023). Increasing Community Legal Awareness Through Registration of Land Ownership Rights for the Cangkol Village Community. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bestari*, 2(9), 719-732.

1. **Konversi Hak:** Perubahan dari satu jenis hak atas tanah menjadi hak lain yang lebih tinggi. Contohnya, konversi HGB menjadi HM.
2. **Pemberian Hak:** Pemberian hak atas tanah yang belum memiliki status hak, seperti tanah negara yang diberikan kepada individu atau badan hukum.
3. **Pelepasan Hak:** Pelepasan sebagian atau seluruh hak atas tanah oleh pemegang hak kepada pihak lain.

Persyaratan Peningkatan Status Tanah

Untuk meningkatkan status tanah, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain:

- **Subjek Hukum:** Pemohon harus merupakan subjek hukum yang sah, seperti warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.
- **Objek Hukum:** Tanah yang akan ditingkatkan statusnya harus merupakan tanah yang sah secara hukum, tidak dalam sengketa, dan tidak berada dalam kawasan yang dilarang untuk ditingkatkan statusnya.
- **Administrasi:** Pemohon harus melengkapi dokumen-dokumen administrasi yang dipersyaratkan, seperti surat permohonan, bukti kepemilikan tanah, dan surat-surat keterangan lainnya.

Prosedur Peningkatan Status Tanah

Prosedur peningkatan status tanah meliputi beberapa tahapan, antara lain:

1. **Pengajuan Permohonan:** Pemohon mengajukan permohonan peningkatan status tanah kepada Kantor Pertanahan setempat.
2. **Pemeriksaan Berkas:** Petugas Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan berkas permohonan.
3. **Pengukuran dan Pemeriksaan Lapangan:** Petugas melakukan pengukuran dan pemeriksaan lapangan untuk memastikan kesesuaian data.
4. **Penetapan Hak:** Kepala Kantor Pertanahan menetapkan hak atas tanah yang baru.
5. **Pendaftaran Hak:** Hak atas tanah yang baru didaftarkan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah diterbitkan.

Aspek Hukum Terkait

Peningkatan status tanah memiliki beberapa aspek hukum yang perlu diperhatikan, antara lain:

- **Kewajiban Pajak:** Peningkatan status tanah dapat mempengaruhi kewajiban pajak yang harus dibayar oleh pemegang hak.
- **Peralihan Hak:** Peningkatan status tanah dapat mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah di kemudian hari.
- **Sengketa Tanah:** Peningkatan status tanah dapat menjadi sumber sengketa jika tidak dilakukan sesuai prosedur dan persyaratan yang berlaku.

2. Perspektif Hukum Islam

Dalam hukum Islam, tanah dianggap sebagai milik Allah SWT dan manusia hanya diberikan hak untuk mengelolanya. Peningkatan status tanah dalam perspektif hukum Islam dapat dianalogikan dengan konsep "ihya al-mawat" (menghidupkan tanah mati) atau "tasarruf" (penguasaan).⁵⁸

Prinsip-Prinsip Peningkatan Status Tanah dalam Hukum Islam

Beberapa prinsip yang relevan dalam peningkatan status tanah menurut hukum Islam antara lain:

- **Keadilan:** Peningkatan status tanah harus dilakukan secara adil dan tidak merugikan pihak lain.
- **Kemaslahatan:** Peningkatan status tanah harus memberikan manfaat bagi masyarakat secara keseluruhan.
- **Keberlanjutan:** Peningkatan status tanah harus mempertimbangkan aspek keberlanjutan lingkungan.

Mekanisme Peningkatan Status Tanah dalam Hukum Islam

⁵⁸ Gallantry, T., Hidayat, Y., & Wasitaatmadja, F. F. (2023). Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 6(1), 62-78.

Meskipun tidak ada mekanisme khusus yang mengatur peningkatan status tanah dalam hukum Islam, beberapa mekanisme yang dapat diterapkan antara lain:⁵⁹

- **Hibah:** Pemberian tanah secara sukarela kepada pihak lain.
- **Wakaf:** Penyerahan tanah untuk kepentingan umum atau keagamaan.
- **Jual Beli:** Transaksi jual beli tanah dengan harga yang wajar.

Aspek Hukum Terkait

Beberapa aspek hukum yang perlu diperhatikan dalam peningkatan status tanah menurut hukum Islam antara lain:

- **Hak Milik:** Peningkatan status tanah tidak boleh melanggar hak milik orang lain.
- **Kewajiban Zakat:** Tanah yang produktif dapat dikenakan kewajiban zakat.
- **Larangan Penimbunan Tanah:** Islam melarang penimbunan tanah yang tidak produktif.

⁵⁹ Nita, A. W. A. (2023). Praktek Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata Islam. *Indonesian Journal of Intellectual Publication*, 3(3), 210-204.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kondisi Geografis Kabupaten Demak

Kabupaten Demak adalah salah satu Kabupaten di Jawa Tengah yang terletak pada $6^{\circ}43'26''$ - $7^{\circ}09'43''$ LS dan $110^{\circ}48'47''$ BT dan terletak sekitar 25 km di sebelah timur Kota Semarang. Demak dilalui jalan negara (pantura) yang menghubungkan Jakarta-Semarang-Surabaya-Banyuwangi. Dengan batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah utara Kabupaten Jepara dan Laut Jawa
- Sebelah timur Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan
- Sebelah Selatan : kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang
- Sebelah barat kota Semarang

Jarak terjauh dari barat ke timur adalah sepanjang 49 km dan dari utara ke selatan sepanjang 41 km. Dilihat dari ketinggian permukaan tanah dari permukaan laut (elevasi) wilayah Demak terletak mulai dari 0 m sampai dengan 100 m dari permukaan laut, yang dibatasi oleh tiga region. Region A Elevasi - 3 m, meliputi sebagian besar kecamatan Bonang, Demak, Karangtengah, Mijen, Sayung, dan Wedung. Region B : Elevasi 3 - 10 m, meliputi sebagian besar dari tiap-tiap kecamatan di kabupaten Demak. Elevasi 10-25 m, meliputi sebagian dari kecamatan Dempet, Karangawen, dan Mranggen. Elevasi 25 - 100 m, meliputi sebagian dari kecamatan Mranggen dan kecamatan Karangawen. Region C :

Elevasi lebih dari 100 m, meliputi sebagian kecil dari kecamatan Karangawen dan Mranggen.

Kabupaten Demak memiliki luas wilayah seluas + 1.149,07 km², yang terdiri dari daratan seluas - 897,43 km², dan lautan seluas + 252,34 km². Sedangkan kondisi tekstur tanahnya, wilayah Kabupaten Demak terdiri atas tekstur tanah halus (lanau) dan tekstur tanah sedang (lempung). Dilihat dari sudut kemiringan tanah, rata-rata datar. Dengan ketinggian permukaan tanah dari permukaan air laut (sudut elevasi) wilayah kabupaten Demak terletak mulai dari 0 m sampai dengan 100 m.

Beberapa sungai yang mengalir di Demak antara lain: Kali Tuntang, Kali Buyaran, dan yang terbesar adalah Kali Serang yang membatasi kabupaten Demak dengan kabupaten Kudus dan Jepara. Kabupaten Demak mempunyai pantai sepanjang 34, 1 Km, terbentang di 13 desa yaitu desa Sriwulan, Bedono, Timbulsloko dan Surodadi (Kecamatan Sayung), kemudian Desa Tambakbulusan Kecamatan Karangtengah, Desa Morodemak, Purworejo dan Desa Betahwalang (Kecamatan Bonang) selanjutnya Desa Wedung, Berahankulon, Berahanwetan, Wedung dan Babalan (Kecamatan Wedung). Sepanjang pantai Demak ditumbuhi vegetasi mangrove seluas sekitar 476 Ha.⁶⁰

⁶⁰ Ulfah, M. S., & Suwondo, D. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) Di Kabupaten Demak Implementation Of Complete Systematic Land Registration (Ptls) In Demak District. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*.

B. Pelaksanaan pendaftaran peningkatan status tanah di Kabupaten Demak yang belum sesuai dengan Kepastian Hukum

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, seperti yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang – Undang Pokok Agraria, yaitu sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria, jadi dapat disimpulkan bahwa sistem di Indonesia bukan sistem negatif murni melainkan sistem negatif yang mengandung unsur positif.⁶¹ Dalam sistem positif, orang yang mendaftarkan sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut.⁶²

Sistem positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga mutlak adanya register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Sistem positif akan menghasilkan suatu produk hukum yang dijamin kebenarannya oleh

⁶¹ Fitri Widayanti, 2015, *Sistem Publikasi Pendaftaran tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, hal. 30.

⁶² Rohiman, 2007, *Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi Di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hal. 15.

pemerintah dan oleh karena itu tidak bisa diganggu gugat sehingga dapat disimpulkan bahwa segi negatif dalam sistem positif adalah tertutup kemungkinan bagi pihak-pihak yang merasa sebagai pemegang hak yang sebenarnya untuk melakukan gugatan atau tuntutan terhadap segala sesuatu yang telah tercatat dalam sertifikat tersebut karena negara menjamin kebenaran data yang disajikan.⁶³

Pada sistem negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pada sistem negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Sehingga pendaftaran tanah dengan sistem negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Data yang disajikan tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

⁶³ Fitroh Oeloem, 2015, *Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, hal 16.

Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dikatakan sistem pendaftaran negatif bertendensi positif yaitu sebagai berikut

- a. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak (Sistem Negatif);
- b. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (Sistem Positif);
- c. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat (Sistem Negatif);
- d. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis (Sistem Positif);
- e. Tujuan untuk memberi jaminan kepastian hukum (Sistem Positif);
- f. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan agar sertifikat dinyatakan tidak sah (Sistem Negatif).

Pendaftaran tanah negara berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, pendaftaran tanah negara dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah kedalam buku daftar tanah, dan tidak diterbitkan ke dalam sertifikat. Adapun objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- g. Tanah negara.

Kegiatan Pendaftaran tanah didasarkan pada Pasal 19 ayat 2 Undang – Undang Pokok Agraria, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pasal 21 UUPA mengatur tentang hak guna bangunan (HGB) di atas tanah negara. HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang.

Menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bentuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah

suatu desa/kelurahan. Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bentuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan secara individual atau masal yang meliputi satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian suatu wilayah desa/kelurahan. Perbedaan antara pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Agraria, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan penyesuaian data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi di kemudian.⁶⁴

Kemudian juga diatur Peraturan Menteri (Permen) Nomor 1339 Tahun 2022 adalah peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum. Peraturan ini bertujuan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun

⁶⁴ La'bi, J. M. A. (2021). *Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terhadap Tanah Tongkonan Di Kabupaten Toraja Utara* (Doctoral Dissertation, Universitas Hasanuddin). Hal. 74.

2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Permen ATR/BPN 1339/2022 mengatur tentang pemberian hak atas tanah secara umum, meliputi:

1. Pemberian Hak Milik:

- Rumah tinggal, rumah toko, dan rumah kantor yang berasal dari Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai.
- Rumah tinggal pegawai negeri yang dibeli dari pemerintah, yang berasal dari HGB atau Hak Pakai.
- Rumah tinggal perseorangan dengan luas sampai 600m², yang berasal dari HGB atau Hak Pakai di atas tanah negara atau Hak Pengelolaan.
- Rumah toko atau rumah kantor perseorangan dengan luas sampai 120m², yang berasal dari HGB atau Hak Pakai di atas tanah negara atau Hak Pengelolaan, dengan izin pendirian sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial.

2. Perubahan Hak Milik menjadi HGB atau Hak Pakai:

- Atas permohonan pemegang hak, untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

3. Perubahan Hak Pakai menjadi HGB:

- Atas permohonan pemegang hak, dengan jangka waktu sisa Hak Pakai, dan atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan jika tanah berada di atas Hak Pengelolaan.

4. Perubahan HGB menjadi Hak Pakai:

- Atas permohonan pemegang hak, dengan jangka waktu sisa HGB, dan atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan jika tanah berada di atas Hak Pengelolaan.

5. Perubahan HGU menjadi HGB atau Hak Pakai:

- Atas permohonan pemegang hak, jika tanah akan digunakan untuk mendirikan bangunan penunjang kegiatan usaha, dengan luas sampai 25 hektar dan jangka waktu sisa HGU, namun tidak lebih dari 30 tahun.

6. Ketentuan Tambahan:

- Jika pemegang hak meninggal dunia, sertifikat hak atas tanah yang diberikan akan langsung didaftarkan atas nama ahli waris setelah memenuhi persyaratan pewarisan dan kewajiban perpajakan.
- Syarat dan tata cara pemberian hak atas tanah secara umum diatur sesuai peraturan perundang-undangan mengenai tata cara penetapan hak pengelolaan dan hak atas tanah.

Di Kabupaten Demak, persoalan tentang pendaftaran peningkatan status tanah dalam era pembangunan dan industrialisasi semakin rumit dan potensial menimbulkan gejolak. Pendekatan pemecahannya tidak semata bersifat aspek yuridis, tetapi juga menyangkut pertimbangan psikologis. Penguatan hak milik atas tanah terhadap individu harus sejalan dengan upaya penegakan hak asasi manusia pada saat ini yang memerlukan upaya antisipasinya. Sebagai bentuk

perlindungan terhadap hak milik, maka prinsip-prinsip HAM telah memberikan jaminan untuk itu, yakni:

1. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar HAM.
2. Tidak seorang pun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum
3. Hak milik mempunyai fungsi sosial
4. Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan.⁶⁵

Gejala-gejala ketimpangan sosial dan ketimpangan ekonomi terlihat pada pola kepemilikan tanah yang luas oleh perorangan. Banyak para pemilik modal yang berusaha menguasai tanah hingga luasnya jauh melebihi kadar yang mereka perlukan. Di sisi lain banyak penduduk di daerah perkotaan yang memiliki tanah lebih sempit dari yang diperlukan, atau bahkan tidak punya sama sekali. Di antara keduanya adalah pihak yang tidak kalah tidak menang, yaitu mereka yang memiliki bagian tanah yang kurang lebih dari sepadan dengan apa yang menjadi kebutuhannya atau sedikit berlebih.

⁶⁵ Putra, H. Y. (2021). Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Solok). *Unes Journal of Swara Justisia*, 5(2), 124-132.

Selain itu, selama persediaan tanah masih memungkinkan untuk diperoleh/dikuasai dari penduduk yang menjual tanahnya, baik karena terdesak oleh kebutuhan atau harga tanah sesuai dengan yang diinginkan maka pada waktu itu juga pemilik modal dapat menguasainya, yang lama-kelamaan akan menjadi bentuk monopoli tanah, yang kian menjadi mahal.

Keadaan ini merupakan faktor utama terciptanya kesenjangan sosial antara orang yang paling kaya di satu pihak dan yang paling miskin di pihak lain. Saat ini yang menjadi perhatian besar Badan Pertanahan Nasional adalah kepastian kepemilikan tanah. Seperti halnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak, yang selalu meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif, dengan mengutamakan hak-hak rakyat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku berlandaskan sistem administrasi publik yang dapat dipertanggungjawabkan.

Di Kabupaten Demak banyak terdapat tanah yang dibangun untuk menjadi Perumahan, tetapi kebanyakan masih berstatus Hak Guna Bangunan. Hal ini dikarenakan pembangunan tersebut biasanya dikerjakan oleh para Developer yang tidak lain yaitu pihak dari Perumnas itu sendiri. Peningkatan status hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain sejenisnya.

Hak guna bangunan memiliki kekuatan yang lebih rendah dari hak milik. Hak guna bangunan memiliki keterbatasan dalam jangka waktu yang pada suatu saat akan berakhir. Hal ini terkandung dalam pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang – Undang Pokok Agraria, sehingga para pemegang hak guna bangunan harus memperpanjang lagi jangka waktunya, namun hal tersebut kurang efisien karena prosesnya yang panjang dan lama dengan biaya yang terhitung tidak sedikit. Berbeda dengan hak milik yang mempunyai sifat turun-temurun, terkuat, terpenuh, serta memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibanding dengan hak guna bangunan, sehingga pemegang hak milik sudah tidak perlu lagi memperpanjang jangka waktu hak atas tanahnya. Meningkatnya kebutuhan masyarakat menyebabkan para pemegang hak guna bangunan merasa perlu untuk meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik, terutama atas tanah untuk rumah tinggal. Kebutuhan masyarakat yang terus meningkat tersebut dapat mempengaruhi pola pikir masyarakat, terutama bagi masyarakat yang memiliki tanah yang masih berstatus hak guna bangunan.

Apabila jangka waktu hak atas tanahnya sudah berakhir atau bahkan yang belum berakhirpun, mereka memilih segera mengajukan permohonan untuk meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik dibanding hanya melakukan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunannya. Dasar hukum untuk peningkatan Status Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik :

1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
7. SE Ka. BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003
8. Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/Sk-Hk.02/X/2022 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum

Adapun pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 Undang – Undang Pokok Agraria memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun serta' atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan atau keadaan bangunan-bangunan yang dimaksud bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Adapun persyaratan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, yaitu:

1. Surat Permohonan perubahan hak
2. Identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya (foto copy KTP yang masih berlaku)
3. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan
2. Sertipikat HAT (HGB/HP), luas tidak lebih dari 200 m² untuk perkotaan dan tidak lebih dari 400 m² untuk luar perkotaan

3. Akta Jual Beli / Surat Perolehan (harga perolehan tidak lebih dari Rp. 30.000.000,00).
4. Surat Persetujuan dari pemegang HT (jika dibebani HT)
5. Membayar uang pemasukan kepada Negara.

Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut maka dari itu dihapus demi hukum. Dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan di indahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 19 dan Pasal 20.

Adapun permohonan peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) untuk tanah yang mempunyai luas lebih dari 600 m² diperlukan seperti permohonan hak baru, perbedaannya prosesnya bukan melibatkan Panitia A (panitia pemberian Hak yang terdiri dari petugas BPN dan Kelurahan). Proses yang dilakukan dalam Permohonan Hak Milik berupa konstatering report hanya di BPN. Outputnya berupa Surat Keputusan (SK) pemberian Hak Milik.

Pembatasan pemberian hak milik sampai sat ini belum ada Peraturan Pemerintah yang membatasi penguasaan tanah untuk perumahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960. Sebagai langkah ke arah pembatasan itu, pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Negara dibatasi sebagai berikut:

1. Untuk setiap bidang yang dimohon, luasnya tidak boleh lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi).
2. Setiap pemohon dibatasi pemilihan Hak Milk atas tanah untuk rumah tinggal, tidak lebih dari 5 (lima) bidang dengan luas keseluruhan 5.000 m² (lima ribu meter persegi)."

Pelaksanaan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milk- untuk rumah tinggal sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal. Permohonan adalah setiap bidang tanah yang dimohonkan tidak boleh lebih dari 2000 m², hal ini disebutkan dalam pasal 4 ayat 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998. Pembatasan ini hanya berlaku pada permohonan Hak Milik yang seluruh tanahnya atau sebagian bear tanahnya dipergunakan untuk Rumah Tinggal."

Berdasarkan Wawancara, Proses pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yaitu:⁶⁶

- 1) Pemohon harus mengisi surat permohonan Hak Milk atas tanah untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

⁶⁶ Wawancara Dengan Bapak HERY WIDJAJANTO, SH,MH Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

- 2) Pemohon juga harus melampirkan sertipikat tanah yang bersangkutan dalam permohonan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik karena sertipikat tersebut dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan dan sebagai alat bukti yang sah dalam kepemilikannya.
- 3) Bukti yang harus disertakan dalam penggunaan tanah untuk ruman tinggal berupa :
 - a. Mencantumkan foto copy Izin Mendirikan Bangunan dari Instansi yang berwenang yang menerangkan bahwa bangunan tersebut telah digunakan untuk rumah tinggal.
 - b. Surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah setempat yang menerangkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.
- 4) Permohonan harus disertai dengan melampirkan foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- 5) Untuk pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, identitas pemohon yang digunakan pemohon agar diperiksa tentang kepemilikan tanah yang dimohonkan tersebut. Keterangan tersebut terdapat dalam sertipikat yang dimohonkan peningkatan haknya.
- 6) Adanya bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan dimana bangunan tersebut berdiri.

- 7) Setelah semua dokumen yang diperlukan sudah lengkap, maka dokumen diserahkan ke loket II (Loket penerimaan dan penyerahan surat yang bersifat teknis) dimana petugas melakukan penelitian dokumen yang diterima. Dokumen yang diteliti adalah kelengkapan yang menjadi syarat dalam permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.
- 8) Setelah selesai di loket II., pemohon datang ke loket III untuk melakukan pembayaran terhadap permohonan Hak Milk atas tanah. Petugas loket III bertugas melakukan pembayaran permohonan tersebut.
- 9) Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) bertugas untuk meneliti dokumen. Dokumen yang diteliti adalah mengenai nama pemohon yang tertera dalam Identitas, apakah sama dengan yang terdapat pada sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB). Apabila terdapat perbedaan nama, maka pemohon diharuskan mencantumkan keterangan pernyataan dari pemohon yang diketahui oleh Kepala Desa setempat. Setelah itu membuat disposisi atau membuat konsep buku tanah dan sertipikat baru serta mencoret buku tanah dan sertipikat lama.
- 10) Setelah disetujui oleh Kasubsi, maka dokumen dan konsep tanah serta sertipikat baru diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk meneliti dokumen dan buku tanah sertipikat baru. Apabila telah disetujui, maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tana akan membubuhkan paraf pada buku tanah dan sertipikat baru tersebut, dan selanjutnya diteruskan ke Kepala Kantor Pertanahan.

- 11) Kepala Kantor Pertanahan bertugas meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan serta memeriksa dokumen dan konsep buku tanah dan sertipikat baru. Apabila telah disetujui, maka Kepala Kantor Pertanahan membubuhi paraf pada buku tanah dan sertipikat baru. Selanjutnya Kepala Kantor menyerahkan dokumen dan buku tanah serta sertipikat kepada petugas pelaksana subsidi PHI.
- 12) Petugas pelaksana subsidi PHI mengadakan pembukuan, selanjutnya menyerahkan dokumen kepada petugas loket III untuk melakukan pembukuan. Selanjutnya menyerahkan dokumen tersebut pada petugas loket IV.
- 13) Petugas loket IV mempunyai tugas, untuk membukukan daftar penyerahan hasil pekerjaan dan mencatat nomor pada sertipikat. Apabila sudah lengkap maka petugas menyerahkan dokumen yang harus diarsipkan kepada petugas arsip, serta menyerahkan sertipikat kepada pemohon.

Permen ATR/BPN 1339/2022 memperjelas proses peningkatan status HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal, yang sebelumnya diatur dalam Kepmen 6/1998. Permen ini tidak lagi membatasi luas tanah yang dapat dimohonkan menjadi Hak Milik, berbeda dengan Kepmen 6/1998 yang membatasi hingga 2000 m². Hal ini sejalan dengan Pasal 21 UUPA yang tidak memberikan batasan luas tanah untuk HGB yang dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Proses peningkatan status di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak melibatkan beberapa tahapan. Pertama, pemohon mengajukan permohonan

tertulis dengan melampirkan dokumen-dokumen seperti sertifikat tanah, bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal, SPPT, dan PBB. Setelah itu, dilakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pembayaran di loket. Tahapan ini sesuai dengan prinsip Pasal 21 UUPA yang mensyaratkan adanya permohonan dari pemegang HGB untuk meningkatkan status menjadi Hak Milik.

Selanjutnya, Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) meneliti dokumen, terutama kesesuaian nama pemohon. Jika disetujui, dokumen diteruskan ke Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, lalu ke Kepala Kantor Pertanahan. Setelah mendapat persetujuan, dilakukan pembukuan dan sertifikat baru diserahkan kepada pemohon. Seluruh proses ini mencerminkan prosedur administrasi yang diatur dalam peraturan pelaksanaan Pasal 21 UUPA.

Adapun Peran Notaris terhadap Peningkatan Status Hak Atas sebagaimana diuraikan diatas sebagai berikut : ⁶⁷

1. Penyuluhan dan Edukasi kepada Pemohon

Notaris memiliki peran penting dalam memberikan penyuluhan dan edukasi kepada masyarakat mengenai proses peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM). Mereka menjelaskan prosedur, persyaratan, dan manfaat dari peningkatan status tanah ini. Dengan pemahaman yang baik, masyarakat dapat mempersiapkan dokumen dan informasi yang diperlukan dengan lebih baik, sehingga proses dapat berjalan lebih lancar.

⁶⁷ Wawancara dengan Notaris Teguh Nugroho, SH, M.Kn di Kabupaten Demak pada 29 Januari 2024.

2. Verifikasi dan Validasi Dokumen:

Sebelum mengajukan permohonan peningkatan status tanah, notaris bertanggung jawab untuk memverifikasi dan memvalidasi semua dokumen yang diperlukan. Dokumen-dokumen tersebut meliputi sertifikat HGB, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), dan dokumen lainnya. Verifikasi ini memastikan bahwa semua dokumen adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, menghindari masalah hukum di kemudian hari.

3. Pembuatan Akta Peralihan Hak:

Notaris bertanggung jawab untuk membuat akta peralihan hak yang diperlukan dalam proses peningkatan status tanah. Akta ini merupakan bukti sah bahwa status tanah telah berubah dari HGB menjadi HM. Proses ini melibatkan penyusunan, penandatanganan, dan pengesahan akta oleh notaris, yang kemudian akan digunakan sebagai dasar pengajuan perubahan status tanah ke Kantor Pertanahan.

4. Koordinasi dengan Kantor Pertanahan:

Notaris juga berperan dalam koordinasi dengan Kantor Pertanahan. Mereka mengajukan permohonan resmi atas nama pemohon dan memastikan bahwa semua persyaratan administrasi telah dipenuhi. Notaris bekerja sama dengan petugas pertanahan untuk memastikan bahwa proses berjalan sesuai dengan prosedur yang berlaku, termasuk verifikasi lapangan dan administrasi.

5. Penanganan Hak Tanggungan:

Dalam kasus di mana tanah yang akan ditingkatkan statusnya dibebani hak tanggungan, notaris membantu pemohon dalam menyelesaikan masalah ini. Notaris memberikan saran mengenai opsi yang tersedia, seperti pelunasan hutang atau pengajuan perjanjian kredit baru dengan jaminan lain. Notaris memastikan bahwa semua langkah yang diambil sesuai dengan hukum dan tidak merugikan pihak manapun, baik debitur maupun kreditur.

6. Penyimpanan Dokumen dan Arsip:

Notaris bertanggung jawab atas penyimpanan dokumen dan arsip terkait proses peningkatan status tanah. Mereka memastikan bahwa semua dokumen yang telah diproses disimpan dengan baik dan dapat diakses jika diperlukan. Penyimpanan dokumen yang baik memastikan bahwa ada bukti sah yang dapat digunakan jika terjadi sengketa atau masalah di kemudian hari.

7. Penyelesaian Sengketa dan Konsultasi Hukum:

Jika terjadi sengketa atau masalah hukum terkait proses peningkatan status tanah, notaris menyediakan layanan konsultasi hukum kepada pemohon. Mereka memberikan nasihat hukum dan membantu menyelesaikan sengketa secara damai atau melalui jalur hukum jika diperlukan. Peran ini memastikan bahwa pemohon memiliki dukungan hukum yang memadai sepanjang proses peningkatan status tanah.

Masyarakat Kabupaten Demak mengeluhkan proses pengurusan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Sebagian keluhan itu mengeluh biaya yang dikeluarkan, maupun sistem administrasinya. Dasar

hukum pengubahan seritipikat adalah Keputusan Menteri Negara 6 atau Kepala BPN No 6 tahun 1998. Status SHM tentunya lebih tinggi ketimbang HGB HGB memiliki masa berlaku waktu tertentu, misalnya 20 tahun atau 30 tahun. Masa berlaku HGB. harus diperpanjang dan tentunya memerlukan biaya, sedangkan SHM tidak mempunyai Batasan waktu. Maka, agar tak direpotkan oleh urusan perpanjangan HGB yang masa berlakunya habis, sebaiknya langsung saja meningkatkan status menjadi Hak Milik.

Berdasarkan Wawancara, pelaksanaan peningkatan hak atas tanah seringkali terdapat hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak BPN Kabupaten Demak dengan pihak yang akan mengajukan peningkatan hak atas tanah. Hambatan- hambatan yang dialami oleh BPN Kabupaten Demak dalam proses peningkatan hak atas tanah adalah :⁶⁸

- 1) Pihak pemohon didalam melakukan proses peningkatan hak atas tanah seringkali tidak dilengkapi berkas permohonan dengan ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari tanah yang dimohon untuk ditingkatkan haknya.
- 2) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilampirkan oleh pihak pemohon kebanyakan diterbitkan pada tahun 1970-an, sehingga menimbulkan keraguan, apakah bangunan tersebut masih untuk rumah tinggal atau sudah mengalami perubahan.

⁶⁸ Wawancara Dengan Bapak HERY WIDJAJANTO, SH,MH Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

- 3) Didalam mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah sering kali terjadi perbedaan dalam hal alamat letak tanah dengan alamat yang tercantum didalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan yang tercantum didalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) padahal yang sebenarnya atau pada kenyataannya di lapangan menunjukkan obyek yang sama, karena sering kali terjadi perubahan nama jalan letak tanah itu berada.
- 4) SPPT PBB maupun pada sertifikat menunjukkan penggunaan tanahnya masih berupa tanah kosong, hal ini menyebabkan keraguan kepada pihak BPN Kabupaten Demak, apakah tanah tersebut masih berupa tanah kosong atau sudah ada bangunan di atasnya.
- 5) Kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang pentingnya proses peningkatan hak atas tanah.
- 6) Kurangnya kerja sama antara pihak BPN Kabupaten Demak dengan aparat-aparat desa yang menyebabkan aparat desa tidak mengetahui sedikit mengetahui mengenai peningkatan hak atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan dapat dilakukan, namun atas persetujuan pihak kreditur dan disertai dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan yang dipegang oleh kreditur kepada debitur atau dalam hal ini pemohon peningkatan hak guna bangunan yang

dibebani hak tanggungan menjadi hak milik, pada prakteknya tidaklah semudah itu. Karena pihak kreditur selaku pemegang hak tanggungan merasa dengan diberikannya surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh debitur pemohon peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik kepada pihak kreditur dengan obyek hak milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari hak guna bangunan tersebut, tidaklah cukup sebagai jaminan kredit yang sedang berlangsung.

Mengenai Kasus sebagaimana diuraikan pada Latar Belakang, Pada tahun 2022, Bapak Budi, seorang warga Desa Karanganyar, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, mengajukan permohonan untuk meningkatkan status tanahnya dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM). Tanah seluas 300 meter persegi yang dimilikinya sejak tahun 2000 digunakan sebagai tempat tinggal bersama keluarganya. Proses permohonan Bapak Budi berjalan dengan lancar dan selesai dalam waktu kurang dari enam bulan, dan pada bulan Desember 2022, Bapak Budi menerima sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut.

⁶⁹

Pada tahun 2023, Ibu Siti, warga Desa Wonosalam, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, juga mengajukan permohonan peningkatan status tanah dari HGB menjadi HM. Ibu Siti memiliki tanah seluas 500 meter persegi sejak tahun 2010 yang digunakan untuk usaha warung makan. Namun, proses permohonan Ibu Siti mengalami kendala karena tanah tersebut berada di kawasan sempadan

⁶⁹ Wawancara Dengan Bapak HERY WIDJAJANTO, SH, MH Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

jalan. Hal ini mengharuskan Ibu Siti mengurus perizinan terlebih dahulu dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Demak. Setelah perizinan selesai, proses permohonan Ibu Siti dilanjutkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan selesai dalam waktu kurang dari satu tahun. Pada bulan November 2023, Ibu Siti menerima sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut.⁷⁰

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1339 Tahun 2022 membawa perubahan signifikan dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Peraturan ini mempermudah masyarakat, terutama pemilik Hak Guna Bangunan (HGB), untuk meningkatkan status tanahnya menjadi Hak Milik (HM). Tidak hanya menghapus batasan luas tanah, peraturan ini juga mencakup berbagai jenis properti, mulai dari rumah tinggal hingga rumah toko dan rumah kantor.

Pelaksanaan peraturan ini terlihat jelas dalam kasus Bapak Budi dan Ibu Siti di Kabupaten Demak. Bapak Budi, pemilik rumah tinggal, dan Ibu Siti, pemilik warung makan, berhasil mendapatkan Hak Milik atas tanah mereka. Proses permohonan yang relatif cepat dan lancar menunjukkan komitmen pemerintah dalam menyederhanakan birokrasi pertanahan. Kendati demikian, kasus Ibu Siti juga menunjukkan bahwa proses peningkatan status tanah tidak selalu berjalan mulus. Kendala perizinan yang dihadapi Ibu Siti menyoroti pentingnya koordinasi antar instansi dalam implementasi peraturan ini. Namun, keberhasilan Ibu Siti dalam mengatasi kendala tersebut dan akhirnya

⁷⁰ Wawancara Dengan Bapak HERY WIDJAJANTO, SH,MH Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

mendapatkan Hak Milik membuktikan bahwa peraturan ini memberikan peluang yang lebih besar bagi masyarakat untuk memiliki tanah secara penuh.

Kasus-kasus tersebut mencerminkan pentingnya kepastian hukum dalam proses peningkatan status hak atas tanah. Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch, sebagaimana dikutip oleh Achmad Ali, menekankan empat hal mendasar: hukum harus positif dan bersumber dari perundang-undangan; hukum harus didasarkan pada fakta atau kenyataan; fakta harus dirumuskan dengan jelas untuk menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan mudah dilaksanakan; serta hukum positif tidak boleh mudah diubah. Kasus Bapak Budi menunjukkan bagaimana hukum yang positif dan prosedur yang jelas dapat memberikan kepastian hukum yang cepat dan efisien.

Proses permohonan Bapak Budi yang lancar dan cepat menegaskan bahwa hukum positif yang jelas dan prosedural sesuai dengan prinsip-prinsip kepastian hukum. Fakta bahwa tanah Bapak Budi telah terdaftar sebagai HGB sejak tahun 2000 menjadi dasar yang kuat untuk mengajukan peningkatan status menjadi HM. Kejelasan dalam peraturan dan prosedur memberikan kepastian hukum yang diinginkan oleh Bapak Budi.

Sebaliknya, kasus Ibu Siti menunjukkan tantangan yang muncul ketika hukum positif harus disesuaikan dengan kenyataan di lapangan. Meskipun hukum dan prosedur untuk peningkatan status hak atas tanah sudah ada, adanya aturan tambahan terkait kawasan sempadan jalan memerlukan pemenuhan

perizinan tambahan. Hal ini menunjukkan pentingnya aspek kedua dari teori Radbruch, yaitu hukum harus didasarkan pada fakta atau kenyataan.

Fakta bahwa Ibu Siti berhasil mengurus perizinan dan melanjutkan proses permohonan menunjukkan bahwa hukum yang jelas dan prosedural tetap dapat memberikan kepastian hukum meskipun ada kendala tambahan. Prosedur yang jelas dan diikuti dengan benar membantu menghindari kekeliruan dan memastikan bahwa proses peningkatan status tanah dapat diselesaikan.

Terakhir, kedua kasus tersebut menekankan pentingnya bahwa hukum positif tidak boleh mudah diubah. Konsistensi dalam peraturan dan prosedur memberikan rasa aman dan kepastian bagi warga yang mengajukan permohonan peningkatan status hak atas tanah. Perubahan yang tidak sering terjadi dalam peraturan memberikan stabilitas dan kepercayaan dalam sistem hukum, sebagaimana dicontohkan oleh proses permohonan Bapak Budi dan Ibu Siti.

Dengan demikian, penerapan teori kepastian hukum Gustav Radbruch dalam konteks peningkatan status hak atas tanah dari HGB menjadi HM menunjukkan bagaimana hukum yang positif, didasarkan pada fakta, dirumuskan dengan jelas, dan tidak mudah diubah, dapat memberikan kepastian hukum yang diinginkan oleh masyarakat. Kasus Bapak Budi dan Ibu Siti menjadi contoh

nyata bagaimana prinsip-prinsip tersebut diterapkan dalam praktek hukum pertanahan di Indonesia.⁷¹

Dalam konteks hukum dan kepemilikan tanah di Indonesia, peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan langkah penting yang memberikan berbagai manfaat, terutama dalam hal kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Transformasi ini tidak hanya memengaruhi aspek legalitas kepemilikan tanah, tapi juga berdampak pada aspek ekonomi, sosial, dan pengembangan wilayah.⁷²

Kepastian hukum adalah dasar penting dalam kepemilikan tanah. Dengan memiliki SHM, pemilik tanah mendapatkan pengakuan hukum yang lebih kuat atas hak miliknya. Berbeda dengan HGB yang memiliki batas waktu dan terkait dengan penggunaan bangunan di atas tanah, SHM memberi hak kepemilikan tanah tanpa batas waktu, memberikan rasa aman kepada pemilik tanah dalam jangka panjang.⁷³

Peningkatan status hak atas tanah ke SHM meningkatkan nilai ekonomi tanah. Tanah dengan SHM cenderung memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan tanah dengan HGB. Ini karena SHM memberikan kebebasan lebih besar bagi pemilik untuk memanfaatkan tanah, termasuk menjual, menggadaikan,

⁷¹ Santini, I. (2022). Peningkatan Status Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan). *Jurnal Pilar Keadilan*, 1(2), 103-122.

⁷² Prabasari, A. A. S. I. K., & Sirtha, I. N. (2021). Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(01).

⁷³ Yuningsih, D., Suciati, S. M., & Widyastuti, E. (2024). Peningkatan Pengakuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tidak Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Halu Oleo Law Review*, 8(1), 62-73.

atau mengembangkannya. Proses peningkatan status hak atas tanah juga mendorong pemilik tanah untuk memastikan bahwa administrasi dan dokumentasi kepemilikan mereka lengkap dan benar. Hal ini penting untuk mencegah konflik tanah di masa depan dan memastikan bahwa transaksi tanah dapat dilakukan dengan lancar dan aman.

Dalam perspektif kemanfaatan hukum, peningkatan status hak dari HGB ke SHM menyediakan kerangka hukum yang lebih jelas dan kuat bagi pengelolaan tanah. Hal ini sangat penting dalam konteks Indonesia di mana masalah sengketa tanah sering kali menjadi sumber konflik sosial dan hambatan terhadap pembangunan. Peningkatan status ini juga mendukung kebijakan pemerintah dalam rangka penataan dan pengelolaan tanah yang lebih baik. Dengan memiliki data yang akurat tentang status kepemilikan tanah, pemerintah dapat lebih mudah dalam merencanakan dan menerapkan kebijakan pembangunan, termasuk infrastruktur dan layanan publik. Hal ini juga memberikan dampak positif terhadap perlindungan lingkungan. Dengan kepemilikan tanah yang jelas dan terjamin, pemilik tanah lebih termotivasi untuk memelihara dan mengelola tanah mereka dengan bertanggung jawab, termasuk melakukan upaya konservasi dan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan.⁷⁴

Peningkatan status hak atas tanah menjadi SHM juga mendorong partisipasi masyarakat dalam pengembangan ekonomi. Dengan kepastian hukum

⁷⁴ Permatasari, I. A. (2015). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Alat Bukti Segel Tanah (Dalam Rangka Penerapan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Izin Membuka Tanah Negara). *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*.

yang lebih tinggi, pemilik tanah lebih berani untuk berinvestasi, baik dalam bentuk pembangunan fisik maupun kegiatan ekonomi lainnya. Proses peningkatan status hak atas tanah ini juga berperan dalam memperkuat sistem perbankan dan keuangan. Tanah dengan SHM lebih mudah dijadikan agunan dalam pengajuan kredit, yang mana dapat mendukung ekspansi kegiatan ekonomi dan bisnis. Dalam konteks sosial, peningkatan ini dapat mengurangi ketidakpastian dan konflik terkait tanah, karena setiap individu atau entitas dengan SHM memiliki kepastian hukum yang lebih kuat atas tanah yang mereka miliki. Secara keseluruhan, peningkatan status hak atas tanah dari HGB ke SHM merupakan langkah penting yang mendukung kestabilan hukum dan ekonomi, serta mempromosikan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif. Ini menunjukkan bagaimana kebijakan hukum dapat dimanfaatkan untuk mencapai kemanfaatan sosial dan ekonomi yang lebih besar bagi masyarakat.

Meskipun peningkatan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) memiliki banyak manfaat, seperti kepastian hukum, peningkatan nilai ekonomi tanah, dan dorongan untuk administrasi yang lebih baik, pelaksanaan proses ini di Kabupaten Demak belum sepenuhnya mencerminkan nilai-nilai tersebut.

Rendahnya tingkat pengajuan peningkatan status HGB ke HM mengindikasikan bahwa masyarakat belum sepenuhnya merasakan manfaat atau kemudahan dalam proses ini. Hal ini dapat disebabkan oleh kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai prosedur dan keuntungan peningkatan status, serta

adanya hambatan birokrasi dan biaya yang mungkin memberatkan masyarakat. Selain itu, banyaknya masyarakat yang tidak memperpanjang HGB menunjukkan bahwa sistem pertanahan belum sepenuhnya efektif dalam memberikan kepastian dan keamanan hukum bagi pemilik tanah. Hal ini dapat disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya perpanjangan HGB, atau adanya kesulitan dalam proses perpanjangan itu sendiri.

Dengan demikian, peningkatan status hak atas tanah menjadi contoh konkret dari aplikasi teori kemanfaatan dalam hukum, di mana kebijakan hukum dirancang dan diterapkan dengan tujuan menciptakan manfaat terbesar bagi jumlah orang terbanyak. Melalui pendekatan seperti ini, hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat regulasi, tapi juga sebagai katalis untuk kemajuan sosial dan ekonomi.

C. Kendala dan upaya mewujudkan kepastian hukum pelaksanaan pendaftaran status tanah di Kabupaten Demak

Indonesia adalah negara yang berkeadilan sosial maka di dalam memanfaatkan segala sesuatu yang menyangkut hajat hidup orang banyak semuanya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur dan sejahtera, hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi sebagai berikut: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan sumber daya alam sangat penting bagi kehidupan manusia untuk kelangsungan hidupnya, baik sebagai individu, maupun sebagai makhluk sosial

serta sebagai makhluk ciptaan Tuhan senantiasa melakukan hubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam terkandung didalamnya. Hubungan manusia dengan bumi bukan hanya sekedar tempat tinggal bagi manusia saja, tetapi bumi bagi manusia merupakan tempat dimana manusia bisa melangsungkan hidupnya dengan cara memanfaatkan bumi dengan sebaik-baiknya yaitu dengan memanfaatkan kekayaan alam yang terkandung didalamnya ataupun yang terdapat dipermukaan bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia.

Hubungan manusia dengan bumi, terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradapan manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit, sebagai akibat dari penguasaan dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin berkembang pada satu pihak telah memberikan kemampuan kepada manusia untuk mengeksploitasi kekayaan alam yang terkandung didalam bumi secara lebih besar untuk memenuhi kebutuhannya yang tidak terbatas. Pada pihak lain, ilmu pengetahuan dan teknologi itu telah memberikan kesadaran bagi manusia, bahwa luas bumi dan kekayaan alam yang terkandung itu relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan pertambahan umat manusia. Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dalam rangka pembangunan Nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur

berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain itu, tanah juga sebagai modal utama baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan guna meningkatkan Pendapatan Nasional.⁷⁵

Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dipahami secara lengkap, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun hal ini dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dari penjelasan dalam Undang-undang Pokok Agraria maka yang dipunyai oleh pemegang hak sangatlah terbatas oleh karena didirikan diatas tanah yang bukan haknya, jadi hanya terjadi sepanjang waktu tertentu. Pemberian Hak Milik melalui proses peningkatan hak atas tanah adalah pemberian Hak Milik dari yang masih berstatus Hak Guna Bangunan. Apabila habis jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Untuk itu pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan Hak Guna Bangunannya lagi. Berbeda halnya dengan Hak Milik yang haknya adalah terpenuh diantara hak-hak atas tanah. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai

⁷⁵ Rami Zein, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 1

orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial.⁷⁶

Sifat khas dari Hak Milik ialah “Hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh”. Hak yang tidak mempunyai ciri yang tiga itu sekaligus bukanlah Hak Milik. Turun-temurun, artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat, menunjukkan jangka waktunya yang tidak terbatas. Berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya tertentu. Terpenuh, artinya Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang mempunyai, yang paling luas jika dibandingkan dengan yang lain. Pemberian hak milik ini dapat dilakukan melalui proses peningkatan hak atas tanah yaitu pemberian Hak Milik dari yang masih berstatus Hak Guna Bangunan, tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut harus dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dengan luas kurang dari 600 meter persegi, masih menguasai tanah, dan memiliki Hak Guna Bangunan yang masih berlaku atau sudah habis masa berlakunya. Kemudian apabila habis jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Untuk itu pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan Hak Guna Bangunannya lagi.

⁷⁶ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal.55

Peningkatan HGB menjadi Hak Milik diatur dalam peraturan perundangundangan. Pemerintah mengeluarkan peraturan peningkatan hak untuk memberikan kepastian hukum, sebagaimana yang diatur dalam pertimbangan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Perubahan status kepemilikan atas suatu properti dari sertifikat Hak Guna Bangunan ke sertifikat Hak Milik ini memiliki tujuan guna memperjelas status hukum kepemilikan atas suatu properti. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik jika di kemudian hari terjadi pindah tangan kepemilikan ataupun terjadi sengketa. Cara mengubah HGB menjadi SHM sebetulnya bisa dilakukan sendiri dan tidak terlalu sulit. Dalam peraturan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik dijelaskan secara tegas ketentuan hukum dan prosedur pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, dan pelaksanaan harus sesuai dengan Peraturan nomor 5 tahun 1998, karena dengan berubahnya Hak Guna Bangunan yang sedang terbebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik maka Hak Tanggungan yang membebaninya hapus dan gugur dengan sendirinya.

Perubahan Hak Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tersebut adalah:

- a. Perubahan Hak adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya;
- b. Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik, adalah Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Atas dasar ketiga Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional diatas dari hasil penelitian dilapangan dapat disimpulkan, bahwa Peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan dalam Penelitian ini, termasuk dalam pemberian Hak Milik atas tanah Untuk Rumah tinggal dan pemberian Hak Milik untuk rumah RSS dan RS dan yang kategori luas tanahnya telah ditentukan, sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria Nomor 500-3460 tahun 1998) tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan Pemberian Hak Milik dengan Rumah Tinggal, angka 4. Sehubungan dengan perubahan atau peningkatan hak tanggungan atas tanah yang sedang dijadikan jaminan utang. Setiap perubahan atau peningkatan hak atas tanah akan mengakibatkan terjadinya pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegang hak yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, dengan hapusnya hak atas tanah, maka berakibat juga pada hapusnya

hak tanggungan tersebut. Peningkatan HGB menjadi HM, didahului dengan peristiwa hukum berupa hapusnya HGB sebelum diikuti dengan lahirnya Hak baru. Berdasarkan Ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 atau Undang Hak Tanggungan (UUHT), dinyatakan bahwa dengan hapusnya hak atas tanah, maka menurut hukum mengakibatkan hapus pula Hak tanggungan yang membebani Hak tanah itu. Dengan demikian, setiap Hak Tanggungan yang telah dibebankan diatas hak atas tanah terdahulu menjadi hapus pula demi hukum.

Dengan adanya kebijakan tersebut diharapkan dapat meningkatkan kepemilikan tanah yang tidak berjangka waktu dan lebih penuh, juga untuk memberikan kemudahan bagi pemegang hak atas tanah, namun dalam kenyataannya kebijakan tersebut masih mengalami kendala-kendala dalam hal penerapannya. Hal ini mengisyaratkan lemahnya/kurangnya sosialisasi pemerintah mengenai Keputusan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1998 yang dikeluarkan pemerintah terhadap masyarakat dikarenakan kendala yang timbul seringkali datang dari pemohon. Seharusnya aturan hukum yang melindungi hak/kepentingan masyarakat diupayakan agar disosialisasikan dengan harapan dapat mengakomodir hak-hak masyarakat yang terkait.

Merujuk pada ketentuan yuridis yang ada yaitu Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor tahun 1998 merupakan upaya hukum yang dijadikan dasar bagi pemohon dalam upaya hukum mengajukan perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Hal ini tentunya menuntut pemahaman yang benar mengenai macam-macam hak atas tanah yang diharapkan pemohon dapat mengurangi kesalahpahaman yang dapat meresahkan pemegang hak atas tanah.

Dengan demikian, berdasarkan pada hal-hal diatas bahwa aturan dapat menjadi landasan yuridis dilakukannya upaya hukum peningkatan Hak Guna bangunan menjadi hak Milik dalam penerapannya belum sepenuhnya sesuai dikarenakan masih ada beberapa kendala/hambatan yang timbul didalamnya, sehingga mengakibatkan apabila tidak merubah status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, maka pemilik rumah hanya akan memiliki bangunan/rumahnya saja tanpa memiliki tanah tersebut.

Fenomena lambatnya peningkatan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) dan rendahnya tingkat perpanjangan HGB di Kabupaten Demak merupakan isu kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor. Berdasarkan Wawancara adapun faktor faktornya sebagai berikut :⁷⁷

- 1) Kurangnya informasi dan pemahaman masyarakat tentang prosedur serta manfaat peningkatan status HGB menjadi salah satu penyebab utama. Banyak warga yang belum mengetahui kemudahan yang ditawarkan oleh Permen ATR/BPN 1339/2022, atau bahkan tidak menyadari bahwa tanah mereka berstatus HGB.

⁷⁷ Wawancara Dengan Bapak HERY WIDJAJANTO, SH,MH Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

- 2) biaya yang terkait dengan proses peningkatan status dan perpanjangan HGB juga menjadi kendala bagi sebagian masyarakat. Biaya administrasi, pengurusan dokumen, dan potensi pajak yang muncul dapat memberatkan, terutama bagi masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah. Ketidakpastian mengenai besaran biaya dan prosedur yang rumit juga membuat masyarakat enggan untuk memulai proses tersebut.
- 3) Faktor budaya dan sosial juga turut berperan. Beberapa masyarakat masih memegang keyakinan tradisional bahwa tanah adalah milik bersama dan tidak perlu disertifikasi secara individual. Selain itu, terdapat kekhawatiran bahwa peningkatan status HGB menjadi HM akan meningkatkan beban pajak bumi dan bangunan (PBB). Kurangnya sosialisasi dan edukasi dari pemerintah mengenai manfaat dan konsekuensi dari peningkatan status HGB semakin memperkuat keengganan masyarakat.
- 4) Keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan juga menjadi hambatan. Jarak yang jauh antara desa-desa di Demak dengan Kantor Pertanahan, serta kurangnya informasi mengenai layanan pertanahan online, membuat masyarakat kesulitan mengakses informasi dan layanan yang dibutuhkan. Terlebih lagi, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan literasi digital, proses pengajuan secara online menjadi tantangan tersendiri. Selain itu, birokrasi yang masih dianggap rumit dan berbelit-belit oleh sebagian masyarakat juga menjadi faktor penghambat. Meskipun pemerintah telah berupaya menyederhanakan prosedur, namun persepsi masyarakat mengenai

birokrasi pertanahan yang lambat dan kurang transparan masih ada. Hal ini membuat masyarakat merasa enggan dan pesimis terhadap proses peningkatan status HGB.

- 5) Keterbatasan sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak juga dapat mempengaruhi kecepatan dan efektivitas pelayanan. Jumlah petugas yang terbatas, ditambah dengan tingginya jumlah permohonan yang masuk, dapat menyebabkan antrean panjang dan proses yang memakan waktu lama. Hal ini tentu saja dapat menurunkan minat masyarakat untuk mengurus peningkatan status HGB.

Dalam menghadapi berbagai tantangan tersebut, diperlukan upaya kolaboratif dari berbagai pihak. Pemerintah daerah, Kantor Pertanahan, lembaga swadaya masyarakat, dan tokoh masyarakat perlu bekerja sama dalam meningkatkan sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya peningkatan status HGB dan perpanjangan HGB. Penyederhanaan birokrasi, peningkatan akses terhadap layanan pertanahan, serta penyediaan informasi yang transparan dan mudah diakses juga menjadi kunci dalam mendorong masyarakat untuk lebih aktif dalam mengurus hak atas tanah mereka.

Untuk mengatasi kendala-kendala peningkatan status hak atas tanah sebagai disebutkan diatas, adapun upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Demak sebagai berikut :⁷⁸

⁷⁸ Wawancara Dengan Bapak HERY WIDJAJANTO, SH,MH Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

- a. Melakukan sosialisasi yang berkaitan dengan Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik kepada masyarakat, hal ini bertujuan untuk pemahaman informasi dan untuk meluruskan persepsi masyarakat yang menganggap bahwa peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal terlalu rumit dan mahal.
- b. Meningkatkan sarana dan prasarana guna mendukung kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
- c. Untuk Hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan hutang. Solusi bagi debitur yang ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah dengan cara debitur melunasi hutang kepada kreditur terlebih dahulu sehingga perjanjian hak guna bangunan yang semula dibebani hak tanggungan dapat ditingkatkan menjadi hak milik. Tentu saja ini merupakan pilihan yang memberatkan pihak debitur, karena belum tentu debitur memiliki dana untuk langsung melunasi hutangnya. Namun apabila debitur tidak memiliki dana yang cukup untuk melakukan pelunasan secara langsung debitur dapat mengajukan perjanjian kredit yang baru dengan jaminan barang milik debitur lainnya selain sertifikat hak guna bangunan yang semula dijadikan jaminan kepada pihak kreditur, untuk melunasi hutang pada perjanjian kredit yang pertama. Pada dasarnya pihak debitur harus terlebih dahulu melunasi hutangnya kepada pihak kreditur sebelum melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Dari pilihan-pilihan tersebut merupakan pilihan yang memberatkan bagi pihak debitur, karena semakin banyaknya dana yang

dikeluarkan oleh debitur hanya untuk meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik. Selain dana yang dikeluarkan untuk melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, debitur juga harus melunasi hutangnya kepada pihak kreditur karena pihak kreditur tidak mengizinkan pihak debitur untuk meningkatkan hak guna bangunan milik debitur yang telah dijamin kepada pihak kreditur dengan alasan hapusnya hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan milik debitur. Pilihan-pilihan yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur bagi pihak debitur yang ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik tentunya bukan tanpa pertimbangan. Pihak bank selaku kreditur tentunya tidak ingin mengalami kerugian apabila debitur cidera janji dan tidak dapat melunasi hutang-hutangnya. Apabila kreditur cidera janji namun jaminan hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan hapus karena sedang ditingkatkan menjadi hak milik oleh debitur tentunya pihak kreditur akan kesulitan untuk meminta pertanggung jawaban pihak debitur, belum lagi apabila debitur memiliki hutang kepada lebih satu debitur tentunya pihak bank selaku kreditur harus "berbagi" harta debitur guna pelunasan hutang debitur dengan kreditur-kreditur lainnya.

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya menguraikan suatu ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau lain transaksi yang

mempengaruhi suatu hak milik. Semua perbuatan yang mempengaruhi suatu milk dicatat dalam satu dokumen. Jika terjadi jual beli tanah sebagian dari tanah pemilik tanah yang dijual, dilakukan pendaftaran tanah yang kemudian diterbitkan suatu sertifikat tanah, yang merupakan surat bukti hak kepemilikan.

Berdasarkan Wawancara, Upaya yang dilakukan oleh BPN Demak dalam meningkatkan status Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) dapat dianalisis menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch. mencakup empat hal mendasar: hukum harus positif, berbasis pada fakta, dirumuskan dengan jelas, dan tidak mudah diubah dengan Analisa sebagai berikut :⁷⁹

- 1) BPN Demak melakukan sosialisasi yang berkaitan dengan peralihan HGB menjadi HM kepada masyarakat. Langkah ini bertujuan untuk memberikan pemahaman informasi dan meluruskan persepsi masyarakat yang menganggap bahwa peningkatan status HGB menjadi HM untuk rumah tinggal terlalu rumit dan mahal. Dalam konteks teori kepastian hukum, upaya sosialisasi ini menunjukkan bahwa hukum positif harus bersumber dari perundang-undangan yang jelas dan diketahui oleh masyarakat. Sosialisasi ini membantu memastikan bahwa masyarakat memahami prosedur hukum yang berlaku, sehingga mengurangi ketidakpastian dan kesalahpahaman.

⁷⁹ Wawancara Dengan Bapak HERY WIDJAJANTO, SH,MH Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

- 2) BPN Demak berupaya meningkatkan sarana dan prasarana guna mendukung kinerja Kantor Pertanahan. Peningkatan infrastruktur ini bertujuan untuk mempercepat dan mempermudah proses administrasi, termasuk dalam peningkatan status hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga mudah dilaksanakan. Dengan adanya sarana dan prasarana yang memadai, BPN dapat memberikan pelayanan yang lebih efektif dan efisien, sehingga prosedur hukum dapat dijalankan dengan lebih baik.
- 3) Terkait hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan hutang, BPN memberikan solusi bagi debitur yang ingin meningkatkan HGB menjadi HM. Solusinya adalah debitur melunasi hutang kepada kreditur terlebih dahulu atau mengajukan perjanjian kredit baru dengan jaminan barang lain. Meski solusi ini memberatkan pihak debitur, langkah ini penting untuk memastikan bahwa hak tanggungan yang melekat pada HGB tidak hilang saat statusnya ditingkatkan menjadi HM. Dalam konteks ini, hukum didasarkan pada fakta bahwa debitur harus melunasi hutangnya agar tidak ada hak tanggungan yang terganggu.
- 4) Solusi yang diberikan BPN dan kreditur mencerminkan pentingnya hukum positif yang tidak mudah diubah. Stabilitas hukum ini memberikan kepastian bagi semua pihak yang terlibat, termasuk kreditur dan debitur. Kreditur membutuhkan kepastian bahwa mereka tidak akan mengalami kerugian jika debitur cidera janji. Dengan demikian, aturan yang ada tidak boleh berubah-

ubah agar kreditur dan debitur dapat merencanakan tindakan mereka berdasarkan hukum yang stabil.

- 5) langkah-langkah yang diambil oleh BPN Demak menunjukkan bahwa fakta harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan mudah dilaksanakan. Sosialisasi dan peningkatan infrastruktur adalah bagian dari upaya untuk memastikan bahwa prosedur hukum dapat diikuti dengan jelas oleh masyarakat. Hal ini penting agar masyarakat tidak merasa bingung atau salah paham tentang proses hukum yang harus dilalui.
- 6) dengan adanya solusi bagi debitur yang ingin meningkatkan status HGB menjadi HM, BPN juga menekankan pentingnya hukum yang berdasarkan pada kenyataan. Fakta bahwa debitur memiliki hutang yang harus dilunasi sebelum status tanahnya ditingkatkan menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berdasarkan peraturan tertulis, tetapi juga mempertimbangkan kondisi nyata yang dihadapi oleh masyarakat.
- 7) Kepastian hukum dalam proses peningkatan status hak atas tanah juga melibatkan aspek hukum positif yang bersumber dari perundang-undangan yang jelas dan tegas. Peraturan yang ada harus dapat diakses dan dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan, sehingga tidak menimbulkan kebingungan atau ketidakpastian. Dalam hal ini, BPN berperan penting dalam menyosialisasikan peraturan tersebut kepada masyarakat.
- 8) Upaya peningkatan sarana dan prasarana oleh BPN juga mendukung prinsip bahwa hukum harus mudah dilaksanakan. Dengan fasilitas yang memadai,

proses administrasi dapat berjalan lebih cepat dan efisien, sehingga masyarakat tidak merasa terhambat dalam mengurus peningkatan status hak atas tanah mereka. Ini menunjukkan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang dapat diterapkan dengan mudah dalam praktik sehari-hari.

- 9) solusi yang ditawarkan bagi debitur yang ingin meningkatkan HGB menjadi HM juga menunjukkan bahwa hukum harus memberikan kepastian bagi semua pihak. Kreditur dan debitur harus memiliki kejelasan tentang hak dan kewajiban mereka, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kejelasan ini penting untuk menjaga kepercayaan terhadap sistem hukum dan memastikan bahwa semua pihak dapat merencanakan tindakan mereka dengan yakin.
- 10) secara keseluruhan, upaya BPN Demak dalam meningkatkan status hak atas tanah mencerminkan prinsip-prinsip kepastian hukum menurut Gustav Radbruch. Dengan memastikan bahwa hukum bersumber dari perundang-undangan yang jelas, berdasarkan fakta, dirumuskan dengan jelas, dan tidak mudah diubah, BPN dapat memberikan kepastian hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat. Langkah-langkah ini membantu mengurangi ketidakpastian dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Dalam menerapkan teori kemanfaatan hukum Gustav Radbruch, yang menekankan pada pencapaian keadilan, kesejahteraan, dan kegunaan hukum bagi masyarakat, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Demak telah mengambil

langkah-langkah signifikan untuk peningkatan status hak atas tanah. Langkah ini bukan hanya sekedar formalitas administratif, tetapi juga sebuah manifestasi dari upaya mencapai keadilan sosial melalui hukum yang berlandaskan pada teori kemanfaatan. Pada awal proses, BPN Demak mengidentifikasi bahwa banyak masyarakat yang memiliki tanah belum mendapatkan kepastian hukum atas tanah mereka. Hal ini seringkali menjadi sumber ketidakpastian dan konflik, yang pada akhirnya menghambat kesejahteraan masyarakat. Dalam konteks teori Radbruch, situasi seperti ini jelas tidak mencerminkan kemanfaatan hukum, karena hukum yang seharusnya melindungi kepentingan masyarakat malah menjadi sumber ketidakadilan.

Untuk mengatasi hal tersebut, BPN Demak memulai program sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya memiliki dokumen hukum yang sah atas tanah yang mereka miliki. Program ini tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya kepastian hukum atas tanah, tetapi juga sebagai langkah awal untuk mewujudkan keadilan sosial yang merupakan inti dari teori kemanfaatan hukum Radbruch. Selanjutnya, BPN Demak memfasilitasi proses pengurusan dokumen hukum tanah, seperti sertifikat hak milik, dengan prosedur yang disederhanakan dan biaya yang terjangkau. Langkah ini diambil untuk memastikan bahwa semua lapisan masyarakat, termasuk yang berpenghasilan rendah, dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki. Hal ini secara langsung mencerminkan aplikasi dari

teori kemanfaatan hukum, dimana hukum diarahkan untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya kepada masyarakat.

Dalam prosesnya, BPN Demak juga mengadakan kerjasama dengan pemerintah daerah dan lembaga terkait lainnya untuk memastikan bahwa proses peningkatan status hak atas tanah dapat berjalan lancar. Kerjasama ini penting untuk mengatasi berbagai hambatan administratif dan hukum yang mungkin timbul, sehingga proses peningkatan status hak atas tanah dapat berjalan efektif dan efisien. Salah satu tantangan yang dihadapi dalam proses ini adalah adanya kasus-kasus sengketa tanah. BPN Demak, dalam hal ini, berupaya untuk berfungsi sebagai mediator yang netral, menawarkan solusi yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Upaya ini sesuai dengan prinsip teori Radbruch yang menekankan pentingnya penyelesaian konflik melalui pendekatan yang adil dan bermanfaat bagi semua pihak.

Lebih lanjut, BPN Demak juga mengadakan program pelatihan untuk stafnya, dengan tujuan untuk meningkatkan pemahaman mereka tentang teori kemanfaatan hukum Radbruch dan aplikasinya dalam konteks peningkatan status hak atas tanah. Pelatihan ini penting untuk memastikan bahwa setiap langkah yang diambil oleh BPN Demak selaras dengan prinsip-prinsip keadilan, kesejahteraan, dan kegunaan hukum. Dalam jangka panjang, upaya BPN Demak ini diharapkan dapat memberikan dampak positif bagi masyarakat, terutama dalam hal kepastian hukum dan kesejahteraan ekonomi. Tanah yang memiliki dokumen hukum yang sah tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada

pemiliknya, tetapi juga membuka peluang untuk pengembangan ekonomi, seperti melalui investasi atau kredit bank.

Upaya BPN Demak juga mencerminkan komitmen pemerintah dalam menerapkan konsep keadilan sosial dalam pengelolaan tanah. Ini adalah manifestasi nyata dari penerapan teori kemanfaatan hukum Radbruch, dimana hukum tidak hanya dilihat dari sisi formalitasnya, tetapi lebih dari itu, sebagai alat untuk mencapai kesejahteraan dan keadilan bagi masyarakat.

Pada akhirnya, langkah-langkah yang diambil oleh BPN Demak ini dapat dianggap sebagai sebuah model yang dapat diikuti oleh daerah lain dalam upaya meningkatkan kepastian hukum atas tanah. Dengan demikian, prinsip-prinsip teori kemanfaatan hukum Radbruch dapat diwujudkan secara lebih luas, membawa Indonesia menuju masyarakat yang lebih adil dan sejahtera.

Melalui upaya ini, BPN Demak tidak hanya berhasil meningkatkan status hak atas tanah bagi masyarakat, tetapi juga telah memberikan kontribusi nyata dalam mewujudkan visi hukum yang adil dan bermanfaat, sebagaimana yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Ini adalah bukti bahwa, dengan pendekatan yang tepat, hukum dapat menjadi instrumen yang kuat dalam menciptakan masyarakat yang lebih baik.

D. Contoh Akta Jual – Beli

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

PRASTYO ADI NUGROHO, S.H., M.KN

AKTA JUAL BELI

Nomor :

Salinan

-Pada hari ini, Selasa, tanggal 25 (duapuluh lima), bulan Juni, tahun 2024 (duaribu duapuluh empat), -----
 hadir dihadapan saya, PRASTYO ADI NUGROHO, Sarjana Hukum, ---
 yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan -----
 Nasional, tanggal 6 Oktober 2000, nomor 31-XI-2000, -----
 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang -----
 selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan
 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
 dengan daerah kerja Kabupaten Demak, dan berkantor di Jalan
 Sultan Patah 20/69 (Bogorame) Demak 59515, dengan dihadiri oleh
 saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir
 akta ini : -----

- I. -Tuan **ARIEL YONATHAN**, lahir di Kendal, tanggal 11-03-1984,
 Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, Pemegang Nomor ---
 Induk Kependudukan (NIK) 3324081103840002, bertempat -----
 tinggal di Kota Semarang, Jalan Halmahera II/46, Rukun -----

Tetangga 006, Rukun Warga 005, Kelurahan Karangtempel, ----
 Kecamatan Semarang Timur; -----
 -untuk sementara berada di Demak; -----
 -menurut keterangannya bertindak menjalani jabatannya selaku
 Direktur Utama dari perseroan terbatas yang akan disebut
 dibawah, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama -----
Perseroan Terbatas PT. ARION KARYA INDONESIA, -----
berkedudukan di Kota Semarang, yang didirikan dengan akta -
 Nomor : 11, tertanggal 17-04-2014, dibuat dihadapan SRI -----
 RAHAYU, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di ----
 Demak, anggaran dasar mana telah mendapat pengesahan -----
 - Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ---
 -- Nomor : AHU-07205.40.10.2014, tanggal 06 Mei 2014, akta ---
 --- mana telah mengalami perubahan terakhir dengan akta
 nomor -- 36, tanggal 28-01-2019, dibuat dihadapan YOHANA S.
 AMINAH - HADIJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,
 Notaris di Kendal, anggaran dasar mana telah mendapat
 pengesahan ----- Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia
 Republik Indonesia ---- Nomor : AHU-AH.01.03-0066809,
 tanggal 02 Februari 2019, dari dan sebagai demikian bertindak
 untuk dan atas nama -----**Perseroan Terbatas PT. ARION**
KARYA INDONESIA, ----- berkedudukan di Kota
Semarang, dan untuk melakukan ----- perbuatan hukum
 dalam akta ini telah mendapat persetujuan --- pesero
 komanditer, yaitu : -----

-Nyonya **MYKE NATALIA SETIAWAN,** lahir di Kudus, -----
 tanggal 04-08-1962, Warga Negara Indonesia, Perdagangan,
 bertempat tinggal di Kendal, Jalan Raya 280, Rukun -----

Tetangga 001, Rukun Warga 006, Desa Krajangkulon, -----
 Kecamatan Kaliwungu, Pemegang Nomor Induk -----
 Kependudukan (NIK) 3324084408620004; -----
 -untuk sementara berada di Demak; -----

“Selaku Penjual, yang selanjutnya disebut Pihak Pertama”. --

- II. -Tuan **YAYAH SAMA**, lahir di Demak, tanggal 20-12-1995,
 Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di
 Kota Semarang, Jalan Gayamsari, RukunTetangga 005, Rukun -
 Warga 001, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar,
 Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) -----
 3374012012950002; -----

“Selaku Pembeli, yang selanjutnya disebut Pihak Kedua”. -----

Para penghadap dikenal oleh saya. -----

Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua
 dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak -----
 Pertama : -----

- Hak Guna Bangunan Nomor : 00015/Tamansari, -----
 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur
 tanggal 17-07-2023, Nomor : 00350/Tamansari/2023, seluas 61
 m² (enampuluh satu meter persegi) dengan Nomor Identifikasi
 Bidang Tanah (NIB) 11.09.02.13.00731, dan Surat Pemberitahuan
 Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor
 Objek Pajak (NOP) 33.21.010.012.008-0249.0; -----
 terletak di : -----
 - Propinsi : Jawa Tengah; -----
 -- Kabupaten : Demak; -----
 - Kecamatan : Mranggen; -----

-- Desa/Kelurahan : Tamansari; -----

-

Jual beli ini meliputi pula : -----

-Segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut. -----

-

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut ----
"Objek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp. 166.000.000,- (seratus enam puluh enam juta rupiah). -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pulai sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : ----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang

berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataanya tanggal hari ini. -----

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional maka para pihak akan menerima hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 5 -----

Para pihak menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada PPAT. -----
Pihak pertama menjamin bahwa objek jual beli adalah benar miliknya sendiri tidak ada orang atau pihak lain yang mempunyai atau ikut mempunyai hak atas objek jual beli tersebut dan Pihak Pertama menyatakan berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika dikemudian hari, hal tersebut tidak benar, maka semuanya menjadi tanggung jawab pihak pertama dan membebaskan pihak kedua dan PPAT, berikut saksi-saksi dari segala tuntutan/gugatan hukum. -----

Kedua belah pihak telah mengetahui betul mengenai lokasi, batas-batas dan keadaan fisik objek jual beli tersebut; -----

----- Pasal 6 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Demak. -----

----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh pihak kedua. -----

-Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan DEDY ISDWI SETIAWAN, lahir di Semarang, tanggal -----
06-03-1981, Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor PPAT, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Tambra Dalam IV, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kelurahan Kuningan, Kecamatan Semarang Utara, Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3374060603810001, -----

-

-untuk sementara berada di Demak; -----

2. Tuan SAMPIONO, lahir di Bojonegoro, tanggal 05-08-1968, Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor PPAT, bertempat tinggal di Bojonegoro, Desa Pungpungan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kecamatan Kalitidu, Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3522160508680003; -----

--untuk sementara berada di Demak; -----

-

DEDY ISDWI SETIAWAN

SAMPIONO

Pejabat Pembuat Akta Tanah

PRASTYO ADI NUGROHO,SH.



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1) Dasar hukum untuk peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) adalah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1339 Tahun 2022 menjadi landasan hukum terbaru yang memperkuat proses peningkatan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) di Kabupaten Demak. Peraturan ini melengkapi peraturan-peraturan seperti UUPA No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, PP No. 46 Tahun 2002, dan Surat Edaran Kepala BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003

Pelaksanaan peningkatan status HGB menjadi HM di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak mencakup serangkaian langkah yang harus diikuti oleh pemohon. Pemohon harus mengisi surat permohonan dan melampirkan sertifikat tanah, bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal, fotokopi IMB, surat keterangan dari kepala desa, SPPT PBB, serta bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan. Setelah dokumen lengkap, proses dilanjutkan dengan penelitian oleh petugas terkait, pembayaran biaya, dan verifikasi oleh berbagai pejabat di Kantor Pertanahan. Kendala yang sering dihadapi termasuk kurangnya kelengkapan berkas, perbedaan alamat pada dokumen, dan kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai proses ini. Hambatan ini menunjukkan pentingnya sosialisasi dan kerja sama antara

BPN dan aparat desa untuk meningkatkan pemahaman dan efisiensi proses peningkatan hak atas tanah.

- 2) Kendala peningkatan status HGB menjadi HM serta rendahnya tingkat perpanjangan HGB di Demak disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kurangnya informasi dan pemahaman masyarakat, kendala biaya, faktor budaya dan sosial, keterbatasan akses layanan pertanahan, serta birokrasi yang kompleks dan keterbatasan sumber daya di Kantor Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Demak telah mengambil beberapa langkah penting untuk mempermudah proses peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM). Pertama, BPN melakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk meluruskan persepsi bahwa proses ini rumit dan mahal, sehingga masyarakat lebih memahami dan dapat mengikuti prosedur yang ada. Kedua, BPN meningkatkan sarana dan prasarana guna mendukung kinerja Kantor Pertanahan, yang membantu mempercepat dan mempermudah proses administrasi. Ketiga, untuk kasus tanah yang dibebani hak tanggungan, debitur diharuskan melunasi hutangnya terlebih dahulu atau mengajukan perjanjian kredit baru dengan jaminan lain. Meski solusi ini dapat memberatkan debitur, langkah ini penting untuk memastikan bahwa hak tanggungan tidak terganggu saat status tanah ditingkatkan.

Analisis kepastian hukum menurut teori Gustav Radbruch menunjukkan bahwa langkah-langkah BPN Demak memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Sosialisasi memastikan bahwa hukum diketahui dan

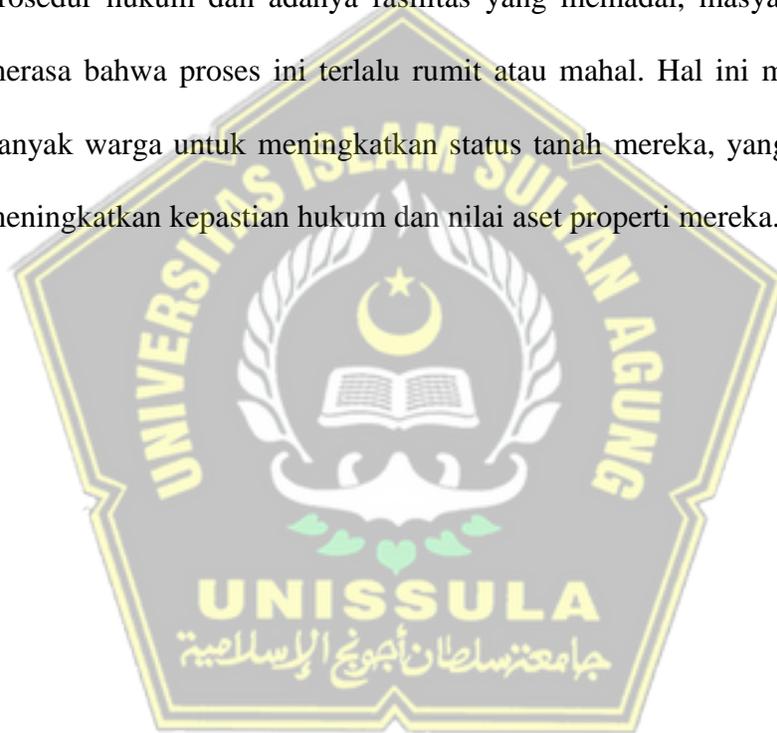
dipahami oleh masyarakat, peningkatan infrastruktur memastikan hukum dapat diterapkan dengan mudah, dan aturan mengenai hak tanggungan menunjukkan bahwa hukum didasarkan pada fakta dan stabilitas. Kemanfaatannya terletak pada pengurangan ketidakpastian dan peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan, yang pada gilirannya mendukung stabilitas dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

B. Saran

- 1) Untuk BPN Kabupaten Demak: BPN Kabupaten Demak telah berhasil meningkatkan kepercayaan dan kepastian hukum di masyarakat melalui sosialisasi, peningkatan sarana dan prasarana, serta penanganan hak tanggungan dalam proses peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM). Langkah-langkah ini tidak hanya mempermudah proses administrasi tetapi juga memastikan bahwa hukum diterapkan dengan jelas dan stabil, sehingga memberikan kemudahan dan kepastian bagi masyarakat yang ingin meningkatkan status tanah mereka.
- 2) Untuk Notaris di Demak: Notaris di Demak memainkan peran penting dalam memastikan kelancaran dan kepastian hukum dalam proses peningkatan status tanah. Dengan memahami dan menerapkan prosedur yang telah disosialisasikan oleh BPN, notaris dapat memberikan layanan yang lebih efisien dan akurat kepada klien mereka. Selain itu, notaris juga berperan dalam memastikan bahwa semua dokumen dan persyaratan hukum terpenuhi,

sehingga membantu mengurangi hambatan dan mempercepat proses peningkatan status tanah.

- 3) Untuk Masyarakat Kabupaten Demak: Masyarakat Kabupaten Demak kini dapat melakukan proses peningkatan status tanah yang lebih jelas dan terstruktur berkat upaya BPN. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang prosedur hukum dan adanya fasilitas yang memadai, masyarakat tidak lagi merasa bahwa proses ini terlalu rumit atau mahal. Hal ini mendorong lebih banyak warga untuk meningkatkan status tanah mereka, yang pada akhirnya meningkatkan kepastian hukum dan nilai aset properti mereka.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al – Qur'an dan Hadis

Qur'an Surat, Al- Baqarah.

Qur'an Surat, Al-An'am

Hadits riwayat Bukhari

Hadits riwayat Muslim

B. Buku

Ali, Z. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.

Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.

Ashar, A. T. (2024). *Pemanfaatan Sertipikat Hak Atas Tanah Pasca Legalisasi Aset Pada Masyarakat Transmigran Untuk Pengembangan Usaha Di Desa Sridadi, Kecamatan Buay Madang, Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).

Boedi Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.

----- (2002). *Tata Laksana Pengurusan Hukum Atas Tanah*. Pusat Pendidikan dan Pelatihan Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.

----- (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.

----- (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.

----- (2015). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.

Fajar, M., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Pustaka Pelajar. Jakarta.

- Fuller, L. L. (2022). *A moralidade do Direito*. Editor Contracorrente.
- Kartini Mulyadi. (2004). *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*. Prenada Media. Jakarta.
- Marzuki. (2020). *Teori Hukum*. Prenada Media. Jakarta.
- Maria Sumardjono, S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Penerbit Buku Kompas. Jakarta.
- Mertokusumo, S. (2010). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Cahaya Atma Pustaka. Yogyakarta.
- Muhammad Sadi. (2021). *Hukum Pemerintahan: Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*. Prenada Media. Jakarta.
- Parlindungan, A. P. (1990). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung.
- Permatasari, I. A. (2015). *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Alat Bukti Segel Tanah (Dalam Rangka Penerapan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Izin Membuka Tanah Negara)*. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.
- Rami Zein. (1995). *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Sembiring. (2010). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. VisiMedia.
- Simpson, S. R. (1981). *Land Law and Registration, Chapter 11: Compilation of The Register*. Terjemahan. Departemen Dalam Negeri.
- Sumarja, F. X. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Universitas Lampung. Bandar Lampung.
- Supriyadi, B. E. (2013). *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. PT. Raja Grafindo. Jakarta.
- Urip Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Prenada Media Group. Jakarta.
- Zainuddin Ali. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.

C. Jurnal

- Anisah, A., & Muttaqin, I. (2024). PENDEKATAN NON-KONSENSUS DALAM HUKUM ISLAM: MENGAJI ISTIHSAN, ISTIHSAB, DAN MASLAHAH MURSALAH. *Relinesia: Jurnal Kajian Agama dan Multikulturalisme Indonesia*, 3(3), 165-173.
- Azmila, R., Barus, U. M., & Sembiring, I. A. (2024). PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(3).
- Gallantry, T., Hidayat, Y., & Wasitaatmadja, F. F. (2023). Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 6(1), 62-78.
- Irshadi, F., Parhusip, F. A., Nababan, C., & Sembiring, D. W. H. (2024). Miniriset Hukum Agraria Kepastian Hukum Atas Tanah Kosong di Kota Medan. *Jurnal Relasi Publik*, 2(1), 49-62.
- Ma'ruf, U. Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*.
- Masriyah, S. (2024). Peran Wakaf Produktif Dalam Kesejahteraan Masyarakat. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(1), 627-631.
- Mukhlis, M., & Jufri, M. (2023). Legal Counseling on Salt Pond Land Certification to Avoid Land Conflicts in Pagagan Village, Pamekasan Regency. *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia (Indonesian Journal of Legal Community Engagement)*, 6(1), 91-108.
- Nita, A. W. A. (2023). Praktek Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata Islam. *Indonesian Journal of Intellectual Publication*, 3(3), 210-204.
- Noorsanti, I. A., & Yudhanti, R. Kemanfaatan Hukum Jeremy Bentham Relevansinya Dengan Kebijakan Pemerintah Melalui Bantuan Langsung Tunai Dana Desa. *Sultan Jurisprudence: Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 3, 183-193.
- Nugroho, H. (2018). Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Wujud Kepastian Hukum Atas Tanah Di Desa Sidorejo, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo. *Indonesian Journal of Legal Community Engagement*, 3(2), 213-229.

- Permadi, A. N. W., Wisnu, N., Sumerthayasa, P. A., & Dahana, C. D. (2017). Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*. 233.
- Prabasari, A. A. S. I. K., & Sirtha, I. N. (2021). Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(01).
- Putra, H. Y. (2021). Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Solok). *Unes Journal of Swara Justisia*, 5(2), 112-124.
- Rohmadi, F. A. (2024). Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta). *JURNAL BEVINDING*, 1(10), 50-68.
- Sakti, M. A. P., Darmanto, D., Negara, K. M. T., Haryadi, W., Ilfiani, P. D., & Satriawansyah, T. (2023). Sosialisasi Hukum Agraria Dalam Meningkatkan Pemahaman, Kesadaran, Dan Partisipasi Masyarakat Dalam Pengawasan Hak Atas Tanah. *Jurnal Pengembangan Masyarakat Lokal*, 6(2), 177-181.
- Sariwati, R., & Anggriawan, F. (2022). Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Tanah Perumahan. *Bhirawa Law Journal*, 3(1), 33-41.
- Satria, M., Muntaqo, F., & Rumesten, I. (2022). Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata. *Lex Lata*, 4(1).
- Sudarmadji, I., & Sudarmadji, M. (2022). Hukum Penataan Ruang Wilayah di Kabupaten Madiun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007. *Jurnal Dinamika Hukum*, 22(2), 163-174
- Suharni, M., & Lay, B. P. (2023). Problematika Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah di Kompleks TDM 2. *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa*, 1(3), 143-165.
- Syahyuti. (2006). *Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*. *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, 24(2), 14.

- Tualeka, N., Suprapti, E., & Utama, M. W. (2024). Penyelesaian Atas Persoalan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah di Wilayah BPN Kota Jakarta Selatan. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 2(3), 91-100.
- Winanti, A., & Agustanti, R. D. (2020). Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2).
- Yuningsih, D., Suciati, S. M., & Widyastuti, E. (2024). Peningkatan Pengakuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tidak Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Halu Oleo Law Review*, 8(1), 62-73.

D. Website

- Pandu. "Pengertian Kepastian Hukum secara Umum dan Pendapat Para Ahli", tersedia pada <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum/> diakses pada 27 November 2023
- Repositori Unnisula BAB I, tersedia di <http://repository.unissula.ac.id/15603/7/Bab%20I.pdf> diakses pada 27 November 2023
- Vallida Anita Pieter. "Hak Penguasaan Atas Tanah" tersedia pada <https://fh.unpatti.ac.id/hak-penguasaan-atas-tanah/> diakses pada 27 November 2023