

PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH LETTER C

DALAM KASUS SENGKETA TANAH DI PERDESAAN

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Kholishotul Fu'adah

NIM : 30302100175

PROGAM STUDI (S-1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH LETTER C
DALAM KASUS SENGKETA TANAH DI PERDESAAN**



Diajukan Oleh :

Kholishotul Fu'adah

NIM : 30302100175

Pada tanggal, 21 Oktober 2024 telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., M.Kn

NIDN: 8905100020

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KASUS
SENGKETA TANAH LETTER C DI PERDESAAN**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Kholishotul Fu'adah

NIM: 30302100175

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 28 November 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus :

Tim Penguji

Ketua

Dr. H. Umar Ma'rif, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN : 0617026801

Anggota

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum

NIDN : 0605046702

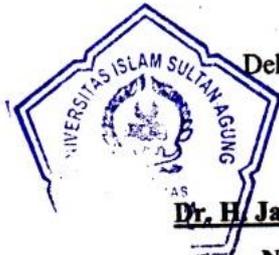
Anggota

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

NIDN : 8905100020

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



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

NIDN : 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Barang siapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, maka ia akan berada di jalan Allah hingga ia kembali.”

- HR Tirmidzi-

“Hanya pendidikan yang bisa menyelamatkan masa depan, tanpa pendidikan Indonesia tak mungkin bertahan.”

-Najwa Shihab-

“Jangan pernah berusaha untuk merubah masa lalu, masa lalu itu bukan untuk dirubah tapi untuk dijadikan pelajaran untuk merubah masa depan kita”

-Prilly Latuconsina-

"Ketakutan adalah penjara bernama kegagalan. Taklukan rasa takut karena sukses adalah hak pemberani."

- Jefri Al Buchori -

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orangtua saya, Bapak Ahmad Sholeh dan Ibu Siti Junarsih yang saya cintai
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kholishotul Fu'adah

NIM : 30302100175

Program Studi : S – 1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH LETTER C DALAM KASUS SENGKETA TANAH DI PERDESAAN” 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 skripsi ini terkandung ciri – ciri plagiat dan bentuk – bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 9 Desember 2024

Yang Menyatakan



Kholishotul Fu'adah

NIM 3030210175

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kholishotul Fu'adah

NIM : 30302100175

Program Studi : S – 1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH LETTER C
DALAM KASUS SENGKETA TANAH DI PERDESAAN”**

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, 9 Desember 2024

Yang Menyatakan



Kholishotul Fu'adah

NIM : 3030210175

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum berupa skripsi yang berjudul ““PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH LETTER C DALAM KASUS SENGKETA TANAH DI PERDESAAN”, yang mana skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di Program Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Sholawat serta salam tak lupa senantiasa dihaturkan kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW yang kita nantikan syafa’atnya dihari kiamat kelak.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada kedua orang tua yang telah memberikan dukungan kepada penulis, yang tidak akan bisa penulis balas semua jasanya. Ucapan terima kasih juga tak lupa penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E., Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Bambang Tri Bawono selaku dosen wali terimakasih sudah memberikan arahan serta bimbingan dalam pembelajaran kuliah.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis.
8. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., M.Kn selaku dosen pembimbing, terimakasih sudah membimbing dan memberikan dukungan sehingga

saya bisa menyelesaikan skripsi ini.

9. Kepada kedua orang tua saya Ahmad Sholeh dan Ibu Siti Junarsih terimakasih telah menjadi orang tua terhebat bagi penulis. Terimakasih kepada orang tua saya yang selalu menjadi support system penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dan penyemangat dalam menghadapi kerasnya dunia, yang tidak henti – hentinya mendoakan, memberikan kasih sayang, motivasi, nasihat, terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis. Terima kasih untuk semuanya berkat doa dan dukungan kalian penulis bisa berada di titik ini tanpa kalian penulis tidak akan mungkin di titik sekarang. Sehat selalu dan hiduplah lebih lama lagi ayah dan ibu harus ada disetiap perjalanan dan pencapaian hidup penulis nantinya.
10. Penulis berterimakasih kepada Eva Mustaqimah Slamet dan Ina Batul Laili sudah selalu mau berjuang bersama dan memberikan dukungan dalam suka maupun duka dalam perkuliahan. Dan terimakasih banyak kepada semua teman – teman yang tidak bisa penulis sebutkan semuanya yang sudah terlibat dalam cerita perjuangan penulis hingga dititik sekarang ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis terbuka untuk menerima kritik dan saran yang membangun guna memperbaiki skripsi ini menjadi lebih baik.

Penulis

Kholishotul Fu'adah

30302100175

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAN KEASLIAN	v
SURAT PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Terminologi	11
F. Metode Penelitian	15
1. Metode Pendekatan	15
2. Spesifikasi Penelitian	16
3. Jenis dan Sumber Data	16
4. Metode Pengumpulan Data	18
5. Metode Analisis Data	18
G. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Perlindungan Hukum	21
B. Jenis jenis Hak Atas Tanah	27
C. Konsep Hak Milik Atas tanah	30
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34

A. Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Letter C dalam Kasus Sengketa	34
1. Kepastian Hukum dalam Perlindungan Hak Milik Atas Tanah.....	34
2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi	39
3. Faktor faktor Penyebab Sengketa Tanah di Perdesaan	47
4. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemilik Tanah.....	59
B. Hambatan dan Solusi Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah yang dalam Sengketa	64
1. Hambatan Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah di Pedesan	64
2. Solusi Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah	67
BAB IV PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA	77



ABSTRAK

Sengketa tanah hak milik di Perdesaan merupakan salah satu masalah yang kerap terjadi dan memerlukan penyelesaian yang efektif agar tidak berkembang menjadi konflik berkepanjangan. Penyelesaian melalui mediasi dipandang sebagai alternatif yang efisien karena lebih menekankan pada musyawarah untuk mufakat, melibatkan pihak-pihak secara langsung, serta menghindari proses litigasi yang memakan waktu dan biaya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c dalam kasus sengketa tanah di Perdesaan dan mengetahui hambatan serta solusi perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c yang dalam sengketa.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif yang fokus terhadap buku, jurnal, ataupun website yang telah ada sebelumnya, dengan spesifikasi penelitian menggunakan penelitian deskriptif. Jenis dan sumber data yang digunakan yaitu data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan data sekunder dengan cara studi dokumen dan studi kepustakaan. Metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c dalam kasus sengketa menghadapi tantangan seperti kepemilikan tanah yang tidak terdaftar, warisan yang tidak terseftifikasi, peralihan hak yang tidak sah, dan kurangnya pengetahuan Masyarakat tentang hukum agraria. Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah melalui perangkat peraturan seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Namun, beberapa hambatan seperti kurangnya kepastian administratif, sengketa antar keluarga dan Masyarakat lokal, dan lambatnya proses penyelesaian sengketa serta biaya yang tinggi. Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, beberapa Solusi dapat diterapkan seperti, peningkatan akses terhadap sertifikasi tanah melalui pendaftaran tanah secara lengkap (PTSL), sosialisasi Pendidikan hukum bagi Masyarakat Perdesaan, dan penyediaan bantuan hukum serta peningkatan kapasitas aparat Desa.

Kata Kunci: sengketa tanah, hak milik, Perdesaan, penyelesaian sengketa

ABSTRACT

Land ownership disputes in rural areas are a recurring issue requiring effective resolution to prevent them from escalating into prolonged conflicts. Mediation is viewed as an efficient alternative as it emphasizes deliberation for consensus, directly involves the parties, and avoids the time-consuming and costly litigation process. This study aims to examine the legal protection of letter C land ownership rights in rural land dispute cases and identify the obstacles and solutions to protecting these rights in dispute situations.

The research employs a normative juridical approach, focusing on existing books, journals, and websites, with a descriptive research specification. The types and sources of data used are secondary data, including primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Data collection methods include document studies and literature reviews. The data analysis method employed is qualitative analysis.

The findings reveal that the legal protection of letter C land ownership rights in dispute cases faces challenges such as unregistered ownership, uncertified inheritance, unlawful transfer of rights, and the community's lack of agrarian legal knowledge. The government has provided legal protection through regulations such as the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation No. 24 of 1997. However, obstacles like administrative uncertainty, family and local community disputes, slow dispute resolution processes, and high costs persist. Solutions include improving access to land certification through systematic land registration (PTSL), legal education for rural communities, providing legal aid, and enhancing the capacity of village officials.

Keywords: land disputes, ownership rights, rural areas, dispute resolution.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum agraria merupakan keseluruhan norma-norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dalam bidang agraria. Hukum agraria sebenarnya adalah sekelompok dari berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam yakni hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan dan hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur alam semesta. Hukum agraria merupakan hal yang sangat mempengaruhi kehidupan masyarakat karena di dalam hukum agraria itu terdapat peraturan tentang pertanahan dimana tempat masyarakat itu tinggal. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan yuridis sekaligus benteng hukum agraria nasional terutama dalam memprioritaskan redistribusi tanah bagi petani miskin, menegakkan fungsi sosial dari tanah serta melarang dominasi pihak swasta dalam sektor agraris.¹

Konflik kepentingan masyarakat di atas bidang tanah mengindikasikan ketidakpastian hubungan penguasaan antara manusia dengan tanah, sedangkan kepastian itu merupakan hal yang mendasar untuk mengembangkan kehidupan

¹ Putu diva sukmawati, 2022, Hukum agraria dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2 No. 2, (April, 2022), hlm. 89-90.

dan penghidupannya.² Sehubungan dengan hal tersebut, maka adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah menjadi semakin penting dirasakan oleh berbagai pihak yang berkepentingan terhadap tanah.

Tanah memiliki peran yang penting di dalam kehidupan manusia, salah satunya adalah dalam hal pembangunan di Indonesia. Hal ini sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yakni bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sebagai perwujudan dari Amanah Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, maka diundangkanlah Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA).³ UUPA sebagai ketentuan hukum tanah nasional adalah dasar dan landasan hukum bagi para pihak yang memiliki maupun menguasai tanah dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Salah satu dasar diundangkannya UUPA adalah memberikan kepastian hukum yang dapat meminimalisasi risiko adanya sengketa hukum pertanahan di masyarakat. Risiko sengketa hukum ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor yakni karena adanya perselisihan mengenai batas-batas tanah hingga kemungkinan adanya sertifikat hak atas tanah ganda di atas bidang tanah yang sama. Sengketa atas kepemilikan hak atas tanah ini mungkin saja terjadi terlebih dikarenakan tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa. Sehingga

² Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Cetakan Pertama 2008, Jakarta, hlm. 3

³ Della Monika, Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Pendaftaran Tanah DiKecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Di Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany), *Jurnal Selat* 7, no. 1 (2019): 65–86.

tanah merupakan suatu kebutuhan yang hakiki dan esensial bagi kehidupan manusia, bahkan dapat juga menentukan peradaban suatu bangsa. Peradaban itu akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana.⁴

Menurut al-Qur'an, tanah, langit dan bumi dan segala isinya menjadi milik Allah saw. dengan kata lain tanah merupakan karunia Allah swt yang tidak terikat dan bersifat universal, sama halnya air, udara, sinar matahari dan lain-lain; dan semuanya diperuntukkan untuk dimanfaatkan oleh umum dan berguna bagi seluruh umat.

إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ

Artinya : “Sesungguhnya bumi (ini) kepunyaan Allah dipusakakan Nya kepada siapa yang dikehendaki Nya dari hamba-hamba Nya”.(al-A'raaf:128)⁵

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Perlu adanya perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama pada kepastian hukum di dalamnya. Pemerintah telah melakukan berbagai usaha untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat karena tanah dalam sengketa tidak dapat digunakan. Dalam penyelesaian sengketa tanah memiliki beberapa proses penyelesaian yang dapat dilakukan. Yang pertama, proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan dan proses

⁴ Muhammad Rafi dan Arsin Lukman, 2023, Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 7, No. 1, hlm. 34.

⁵ Departemen Agama RI, Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi, (Semarang: PT. Karya Toha Putra,t.t). hlm. 240

penyelesaian melalui kerja sama di luar pengadilan. Proses peradilan biasanya gagal untuk memenuhi kepentingan bersama, menambah masalah baru, dan menghasilkan rekonsiliasi permusuhan yang lambat diselesaikan. Di sisi lain, itu menciptakan kesepakatan dalam proses di luar pengadilan, yang merupakan "solusi kedua belah pihak," bekerja sama dan menyimpulkan secara komprehensif, dan menjaga hubungan baik.⁶

Pertanahan memiliki peran sentral dalam kehidupan masyarakat Perdesaan. Kawasan Perdesaan sering kali menjadi medan pertempuran sengketa pertanahan yang kompleks dan berpotensi merusak hubungan antarwarga, serta menghambat pembangunan berkelanjutan di wilayah tersebut. Kepemilikan tanah dan hak-hak terkait dengannya menjadi aset ekonomi yang sangat berharga bagi masyarakat Perdesaan, yang bergantung pada pertanian, peternakan, dan sektor-sektor lain yang berkaitan dengan lahan.

Sayangnya, sengketa pertanahan di Perdesaan seringkali muncul akibat berbagai faktor, seperti ketidakjelasan batas tanah, pemalsuan dokumen, tindakan penguasaan lahan ilegal, atau perubahantata guna tanah yang tidak diatur dengan baik. Konflik semacam ini dapat mengakibatkan dampak sosial, ekonomi, dan bahkan potensi kekerasan di tingkat lokal.

Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi dalam hal ini semakin tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di

⁶ Putu diva sukmawati, 2022, Hukum agraria dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2 No. 2, (April, 2022), hlm. 90

Indonesia baik di daerah perkotaan maupun di Perdesaan. Persoalan tanah selama ini sangat relevan untuk dikaji bersama-sama dan dipertimbangkan secara mendalam dan seksama dalam kaitannya dengan kebijakan dibidang pertanian selama ini. Hal ini disebabkan oleh karena ditingkat implementasi kebijakan yang diperlihatkan selama ini telah mengabaikan aspek struktural penguasaan tanah yang pada akhirnya menimbulkan berbagai macam sengketa.⁷

Untuk mengatasi tantangan ini dan mewujudkan good governance di Perdesaan, optimalisasi peran dan fungsi lembaga penyelesaian sengketa pertanian menjadi sangat penting. Good governance dalam konteks pertanian mencakup aspek-aspek seperti transparansi, partisipasi masyarakat, keadilan, keberlanjutan, dan penghormatan terhadap hak-hak individu. Ketika lembaga penyelesaian sengketa pertanian berperan efektif dalam menjalankan tugasnya, mereka dapat mengurangi konflik, menyediakan solusi yang adil, dan mendukung perkembangan ekonomi dan sosial di Perdesaan.⁸

Dalam rangka pemberian jaminan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang termaktub dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maka di terbitkanlah Peraturan Pemerintah No. 24

⁷ Zulfina Susanti, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, <https://jurnal.umpwr.ac.id/index.php/eksaminasi/article/download/3590/1729/> , diakses pada 10 September 2024 pkl 22:14

⁸ Dika Yudanto, Femmy Silaswati Faried, dan Suwardi, 2023, Optimalisasi Perandan Fungsi Lembaga Penyelesaian dalam Sengketa Pertanian di Kawasan Perdesaan dalam Mewujudkan Goodwil, *Jurnal Hukum Prima*, Vol. 6, No. 2 , hlm. 193

Tahun 1997 sebagai aturan pelaksana, yang kemudian menerangkan bahwa setiap warga negara, guna mendapatkan jaminan hak atas tanah yang dimilikinya maka harus mendaftarkan tanah tersebut terlebih dahulu yang kemudian oleh pemerintah akan di terbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas bahwa dengan melakukan pendaftaran tanah, pemilik tanah telah memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap dirinya sendiri melalui penerbitan sertifikat tanah oleh pemerintah, yang meliputi kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek termasuk administrasi pendaftaran dan penerbitan sertifikat.⁹ Adanya jaminan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan di atas, pada realitasnya lazim dijumpai adanya pemilik tanah yang enggan untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah sebagaimana mestinya. Hal tersebut disebabkan oleh berbagai macam faktor seperti proses yang terlalu panjang, serta menghabiskan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Pengakuan Kepemilikan Hak Atas Tanah, dimanapun tanah itu berada dan siapapun pemiliknya maka akan selalu ada dan tercatat dalam riwayat tanah pada catatan Buku Tanah Desa, yang lebih dikenal di tiap-tiap Kantor Desa/Kantor Kelurahan yaitu dengan sebutan buku Letter C Desa dan Buku Kerawangan Desa. Buku Letter C Desa memuat data-data yuridis status pemilik tanah yang menunjuk pada subjek hukumnya, sedangkan uraian mengenai objek tanah tercatat dalam riwayat tanah pada Buku Kerawangan

⁹ Felishella Earlene and Jesslyn Evelina Tandrajaya, Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07/RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia, *Cepalo* 3, no. 2 (2019)

Desa, yang memuat uraian lokasi/letak tanah, petak-petak tanah, luas tanah, batas-batas tanah dan nomor pajak.

Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.

Perlindungan hak milik atas tanah merupakan aspek fundamental dalam negara hukum seperti Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945 dan berbagai peraturan turunannya, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, telah mengatur tentang hak-hak atas tanah¹⁰. Namun, implementasi hukum ini di lapangan seringkali menghadapi berbagai tantangan, terutama di daerah Perdesaan dimana praktek hukum adat masih kuat dan terkadang bertentangan dengan hukum positif.

Kawasan Perdesaan di Indonesia merupakan wilayah yang rawan terhadap sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan di kawasan Perdesaan merupakan permasalahan yang kompleks dan seringkali memerlukan penyelesaian yang efektif dan efisien untuk mewujudkan perdamaian dan keadilan bagi masyarakat setempat. Kondisi ini

¹⁰ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal.283

mempengaruhi efektivitas lembaga penyelesaian dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di kawasan Perdesaan, sehingga masyarakat setempat seringkali kehilangan kepercayaan mereka terhadap lembaga penyelesaian dan pemerintah. Selain itu, sengketa pertanahan yang tidak terselesaikan dengan baik dapat berdampak negatif pada tatanan sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan di kawasan Perdesaan, penting untuk memperhatikan hak-hak masyarakat setempat dan pemilik tanah serta mengedepankan keadilan dan perdamaian sebagai tujuan utama. Selain itu, perlu ditingkatkan kapasitas lembaga penyelesaian sengketa dan pihak terkait lainnya untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi penyelesaian sengketa.¹¹

Di Perdesaan, tanah bukan hanya sekedar aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan spiritual yang tinggi. Sengketa tanah di daerah ini sering kali melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda-beda, mulai dari penduduk lokal, pemerintah desa, hingga pihak swasta yang tertarik untuk mengembangkan lahan.

Kompleksitas sengketa tanah di Perdesaan semakin diperparah oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Ketidakjelasan status kepemilikan tanah dan tumpang tindih klaim.
2. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan.
3. Keterbatasan akses terhadap sistem peradilan formal.
4. Perubahan fungsi lahan dari pertanian ke non-pertanian.

¹¹ Dika Yudanto, Femmy Silaswati Faried, dan Suwardi, 2023, Optimalisasi Perandan Fungsi Lembaga Penyelesaian dalam Sengketa Pertanahan di Kawasan Perdesaan dalam Mewujudkan Goodwil, *Jurnal Hukum Prima*, Vol. 6, No. 2, hlm. 193

5. Tekanan demografis dan ekonomi yang mendorong peningkatan nilai tanah.

Mengingat pentingnya isu ini, diperlukan suatu analisis mendalam untuk memahami dinamika sengketa tanah di Perdesaan dan bagaimana perlindungan hak milik diterapkan dalam konteks lokal. Penelitian kualitatif ini bertujuan untuk mengeksplorasi berbagai aspek sengketa tanah, termasuk faktor-faktor penyebab, dampak terhadap masyarakat, serta efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa yang ada.

Dengan menggunakan pendekatan studi kasus, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam tentang kompleksitas perlindungan hak milik dalam konteks sengketa tanah di Perdesaan. Hasil penelitian ini nantinya dapat menjadi masukan berharga bagi pembuat kebijakan, praktisi hukum, dan pemangku kepentingan lainnya dalam upaya meningkatkan perlindungan hak milik dan penyelesaian sengketa tanah yang lebih adil dan efektif di daerah Perdesaan Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan yang dapat diteliti yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c dalam status sengketa tanah?
2. Bagaimana hambatan dan solusi perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c yang dalam sengketa?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini mengacu pada permasalahan yang disebutkan diatas,

maka tujuan yang akan dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c dalam status sengketa tanah .
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c yang dalam sengketa .

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang Hukum Agraria khususnya di bidang perlindungan hak milik dalam kasus sengketa tanah di Perdesaan.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan Masyarakat agar mengetahui perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c yang dalam sengketa.

- b. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan Pemerintah agar terdapat regulasi baik, dan dapat melindungi serta mengingatkan Masyarakat akan perlindungan hukum hak milik atas tanah.

- c. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan untuk menambah pengetahuan mengenai perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c dalam kasus

sengketa tanah letter c di Perdesaan dan diharapkan dapat menjadi acuan agar dapat melakukan penelitian yang berkaitan dengan perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c dalam kasus sengketa tanah di Perdesaan.

E. Terminologi

1. Perlindungan hukum

Secara terminologi, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua definisi, yakni “perlindungan” dan “hukum”. KBBI mengartikan perlindungan sebagai hal atau perbuatan yang melindungi. Lalu, hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau Pemerintah.

Definisi perlindungan hukum menurut C.S.T Kansil adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman; baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹²

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, perlindungan hukum pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum.

Satjipto Rahardjo mengartikan perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka

¹² Dian dwi Jayanti S.H, 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/>, Diakses pada 28 September 2024 pkl 20:46

kepentingannya tersebut. Adapun yang dimaksud dengan kekuasaan adalah hak, yaitu kekuasaan yang hanya diberikan oleh hukum kepada seseorang.¹³

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum yang memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik atas gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁴

Adapun, bentuk perlindungan hukum antara lain perlindungan hukum perdata, perlindungan hukum konsumen, perlindungan data pribadi, dan lain sebagainya. Contoh perlindungan hukum perdata dapat ditemukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

2. Hak Milik Atas Tanah

Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat 1 UUPA adalah hak yang turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.¹⁵ Hak milik merupakan hak yang turun-temurun dikarenakan hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Selama tidak dibatasi oleh

¹³Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Cetakan Keenam. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 53

¹⁴Laurensius Arliman S. 2019. Mewujudkan Penegakan Hukum yang Baik di Negara Hukum Indonesia. *Dialogia Iuridica, Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi* Vol. 11 No. 1, 2019;

¹⁵Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 20 ayat 1.

penguasa, maka wewenang dari seseorang pemegang hak milik tidak terbatas. Selain bersifat turun, terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁶

3. Letter C

Letter C merupakan surat minim. Letter C adalah surat yang memperlihatkan data suatu properti. Dapat diartikan juga sebagai Letter C tanah merupakan bukti kepemilikan seseorang atas tanah yang berada pada kantor desa atau kelurahan. Letter C memiliki fungsi utama yaitu sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas dari sebuah tanah yang ada pada zaman kolonial dan sebagai tanda bukti berupa catatan di desa/kelurahan.¹⁷

Letter C merupakan surat berharga yang dijadikan bukti sebagai pemilik tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang biasanya didapatkan dari desa. Letter C merupakan salah satu dari banyaknya sisa dari hukum agraria kolonial yang masih dipakai oleh warga Indonesia.

4. Kasus

Dalam tata bahasa, kasus dari sebuah kata benda atau kata ganti menunjukkan fungsi tata bahasanya di dalam sebuah frasa atau klausa. Fungsi gramatis ini sebagai contohnya adalah subjek dari

¹⁶ Anugrah Majid dan Abdi Wijaya, 2022, Hak Milik Atas Tanah Perspektif Imam al-Syafi'i dan Imam Ahmad bin Hanbal, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Madzhab*, Vol. 3, No. 1, hlm. 66

¹⁷ Ayu Lintang Priyan Andari, Miftahul Hasanah dan Sumriyah Sumriyah, 2023, Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah, *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, Vol.1, No.1, hlm. 191

kalimat, objek dari kalimat atau kepemilikan. Walau semua bahasa melakukan pembedaan fungsi gramatis pada kata bendanya, kata kasus biasanya merujuk kepada pembedaan fungsi gramatis yang dilakukan pada morfologi kata bendanya atau dengan kata lain kata benda pada bahasa tersebut diubah bentuknya untuk menunjukkan kasusnya. Perubahan bentuk ini adalah sebuah deklinasi yang merupakan sebuah fleksi. Kasus berubung, tetapi berbeda dengan peran tematis seperti agen dan pasien, walau beberapa kasus dalam setiap bahasa umumnya berkorespondensi dengan peran tematis tertentu, kasus adalah konsep sintaks dan peran tematis adalah konsep semantis.¹⁸

5. Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Perlu adanya perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama pada kepastian hukum di dalamnya. Pemerintah telah melakukan berbagai usaha untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat karena tanah dalam sengketa tidak dapat digunakan. Dalam penyelesaian sengketa tanah memiliki beberapa proses penyelesaian yang dapat dilakukan. Yang pertama, proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan dan proses penyelesaian melalui kerja sama di luar pengadilan. Proses peradilan biasanya gagal untuk memenuhi kepentingan bersama,

¹⁸ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*

menambah masalah baru, dan menghasilkan rekonsiliasi permusuhan yang lambat diselesaikan. Di sisi lain, itu menciptakan kesepakatan dalam proses di luar pengadilan, yang merupakan "solusi kedua belah pihak," bekerja sama dan menyimpulkan secara komprehensif, dan menjaga hubungan baik.¹⁹

6. Perdesaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Perdesaan adalah daerah permukiman penduduk yang sangat dipengaruhi oleh kondisi tanah, iklim, dan air sebagai syarat penting bagi terwujudnya pola kehidupan agraris penduduk di tempat itu.²⁰

Perdesaan juga dapat diartikan sebagai kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian. Kegiatan utama itu mencakup pengelolaan sumber daya alam, pemukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang penulis gunakan ini yaitu pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan ini disebut juga penelitian hukum doktinal, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia dianggap pantas.²¹

¹⁹ Putu diva sukrawati, 2022, Hukum agraria dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2 No. 2, (April, 2022), hlm. 90

²⁰ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*

²¹ Amirudin Zainal Asikin, 1995, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo,

Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Ruang lingkup penelitian hukum normatif menurut Soerjono Soekanto meliputi:²²

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertikal dan horizontal
- d. Perbandingan hukum
- e. Sejarah hukum

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian deskriptif yang dimaksud dalam penelitian ini adalah untuk menafsirkan atau menentukan yang pada pokoknya merupakan suatu cara untuk memecahkan masalah yang ada, kemudian data tersebut dikumpulkan, disusun, disimpulkan untuk selanjutnya dipakai dasar dalam penyusunan skripsi ini.²³

Jakarta, hlm. 38

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 14.

²³ Sunaryo, 2012, *Metode Research*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta,

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:.

- Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang di dapat melalui teknik pengumpulan data dengan menggunakan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan terhadap masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Data sekunder meliputi dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian dan sebagainya

- 1) Bahan Hukum Primer

Terdiri dari bahan dan ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang undangan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian yaitu:

- 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
- d. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata

- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang yang didapat untuk memperkuat data yang diperoleh untuk memperkuat data

yang sudah di dapat dari data primer. Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang meliputi buku literatur hukum, jurnal penelitian hukum, kamus – kamus hukum, laporan penelitian hukum, serta laporan media cetak maupun media elektronik.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier dapat meliputi kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Bahasa Inggris, dan juga ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah suatu metode pengumpulan data kualitatif dengan meninjau dan menganalisa dokumen – dokumen yang terbuat dari subjek itu sendiri maupun dari seseorang yang mengenal subjek tersebut. Serta berupa suatu metode pengumpulan data dengan menggunakan dokumen tertulis dan menganalisis data-data dari tempat penelitian yang diserahkan oleh pihak setempat.

b. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan adalah penelitian keputusan yang dilaksanakan dengan cara membaca , menelaah dan mencatat berbagai bahan literatur atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara

teoritis.²⁴ Tekni ini dilakukan untuk memperkuat fakta untuk membandingkan perbedaan dan persamaan antara teori dan praktek yang penulis teliti.

5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil Penelitian yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan Teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan, data yang didapat, serta merapikan data tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan disusun secara sistematis dan berurutan sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan terarah dalam satu bab. Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab ini memuat Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

²⁴ Kartini Kartono, 2008, *Pengantar Metodologo Research*, Alumni, Bnadung, hlm. 78

Pada Bab ini penulis menguraikan tentang perlindungan hukum, jenis jenis hak atas tanah serta penulis juga menjelaskan mengenai perlindungan hak milik dalam kasus sengketa tana di Perdesaan.

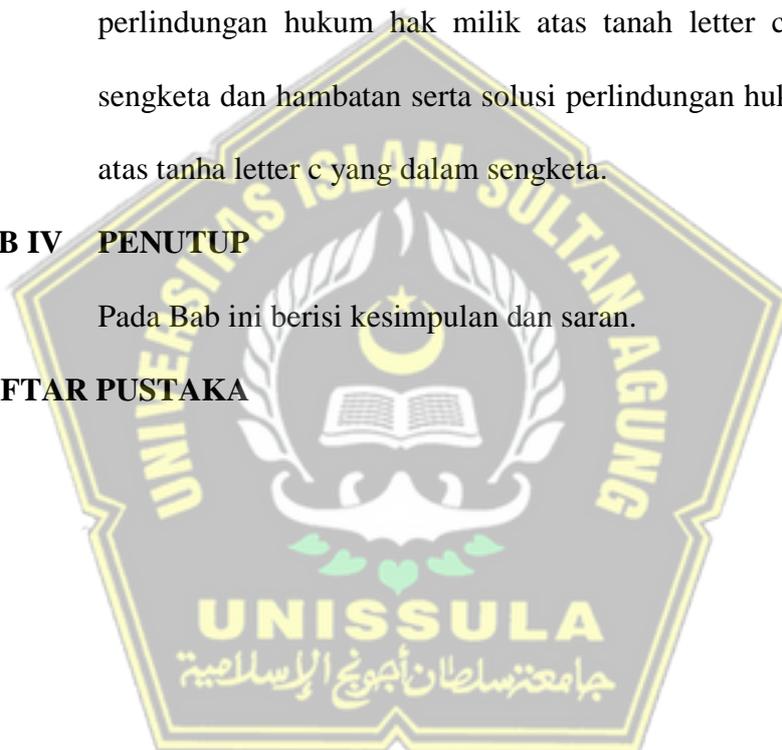
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini menjelaskan berisi hasil penelitian serta pembahasan yang menjawab beberasa perumusan masalah yakni perlindungan hukum hak milik atas tanah letter c dalam kasus sengketa dan hambatan serta solusi perlindungan hukum hak milik atas tanha letter c yang dalam sengketa.

BAB IV PENUTUP

Pada Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA





BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁵ Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁶ Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-

²⁵ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.54.

²⁶ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm.102.

perangkat hukum.²⁷

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

2. Tujuan Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realita di masyarakat yang

²⁷ 11 Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm.10.

menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (Rechtidee) di dalam negara hukum (Rechtsstaat), dan bukan negara kekuasaan (Machtsstaat). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur, yaitu: Ishaq, menyatakan bahwa:²⁸

- a. Kepastian Hukum (Rechtssicherheit);
- b. Kemanfaatan Hukum (Zweckmassigkeit);
- c. Keadilan Hukum (Gerechtigkeit); dan
- d. Jaminan Hukum (Doelmatigkeit).

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum, serta isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etnis, adil tidaknya suatu perkara. Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi dan menepati aturan yang telah dibakukan sehingga tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis, artinya menggunakan kodifikasi dan unifikasi hukum demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan hukum.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Dan agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung aman, damai dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan

²⁸ Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 43

hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabile terhadap tindakan kesewenang-wenangan.

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat dan jangan sampai hukum yang dilaksanakan dapat menimbulkan keresahan di dalam masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang mendapat perlakuan baik dan benar akan mewujudkan keadaan yang tenang. Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum yaitu ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran dan keadilan.

Untuk mewujudkan perlindungan hukum tidak hanya memperkuat substansi dan/atau arah tujuan hukum. namun fungsi hukum. Adapun fungsi hukum harus berfokus kepada pengatur dan perlindungan terhadap kepentingan masyarakat.

Pernyataan tersebut dibawa oleh Broinslaw Malinowski yang menyatakan bahwa :

“Hukum tidak hanya berperan dalam keadaan-keadaan yang penuh kekerasan dan pertentangan, akan tetapi bahwa hukum juga berperan pada

aktivitas sehari-hari.”

Peter Mahmud Marzuki, menyatakan bahwa:²⁹

“Aturan hukum baik berupa hukum tertulis (undang-undang) maupun hukum tidak tertulis, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.”

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 157-158.

logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

3. Macam-macam Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan suatu perlindungan akhir berupa sanksi berupa denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Philipus M Hadjon dalam bukunya menyebutkan sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu sebagai berikut:

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan

pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dengan adanya perlindungan hukum preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi. Belum banyak diatur mengenai sarana perlindungan huku bagi rakyat yang sifatnya preventif, tetapi dalam perlindungan hukum preventif ini dapat kita temui bentuk sarana preventif berupa keberatann (Inspraak)

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum represif ini dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Sedangkan prinsip yang kedua mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dari tujuan negara hukum.

B. Jenis jenis Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.³⁰

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 Jo. Pasal 53

UUPA, antara lain:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai

³⁰ Sigit Sapto Nugroho, S.H., M.Hum. 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, hlm. 64

5. Hak Sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang diterapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

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

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undangundang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

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

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (gadai tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), Hak

Menumpang dan Hak Sewa tanah pertanian.

Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Berkaitan dengan lahirnya hak atas tanah yang tidak dapat dimasukkan ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara, Eman Ramelan menyatakan bahwa pembentuk UUPA menyadari bahwa dalam perkembangannya nanti akan sangat dimungkinkan timbulnya hak atas tanah yang baru sebagai konsekuensi dari adanya perkembangan masyarakat, hanya saja pengaturannya harus dalam bentuk Undang-undang.³¹

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hal ini dapat diketahui secara implisit dari ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam-macam hak atas tanah tersebut mempunyai sifat limitatif. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan Undang-undang. Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA memberikan peluang akan lahir hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring

³¹ Eman Ramelan, "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999", *Majalah YURIDIKA*, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000, hlm. 4

dengan perkembangan masyarakat dan Pembangunan.³²

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 Jo. pasal 53 UUPA bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

C. Konsep Hak Milik Atas Tanah

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak terkuat, terpenuh, dan memiliki fungsi sosial. Hak tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris jika pemiliknya meninggal, dengan memenuhi syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Terkuat: hak yang tak mudah hapus, lebih kuat dari hak atas tanah lainnya, tak terbatas waktu, dapat diwariskan, mudah dipertahankan saat diganggu. Hak milik atas tanah paling luas dibanding hak lainnya, induk bagi hak lainnya, pemilik perorangan atau badan hukum. Dalam menggunakan hak milik, harus mematuhi Undang-Undang yang menegaskan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Artinya, penggunaan tanah harus sesuai dengan haknya dan dijaga agar kesuburan terjaga serta mencegah kerusakan. Selain itu, penggunaan tanah tidak boleh merugikan orang lain.

Dengan penjelasan bahwa terpenuh artinya sebagai berikut:

- a) Hak milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lain.
- b) Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya. Artinya

³² Muhammad, 2019, Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah di Wilayah Negara Republik Indonesia, *Jurnal WASAKA HUKUM*, Vol. 7, No. 2, Agustus 2019, Hal. 492

seseorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik: menyewakan, membagi hasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

- c) Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya, hak milik juga tak terbatas. Hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk pertanian sedangkan hak milik dapat digunakan untuk usaha pertanian maupun untuk bangunan.³³

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. Al-Ma'idah: 5/120³⁴

بِئِنَّهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ (120)

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt.

Dalam bukunya yang berjudul Hak-hak Atas Tanah, Kartini memaparkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, hak ini yang

³³

Ratna

Nur

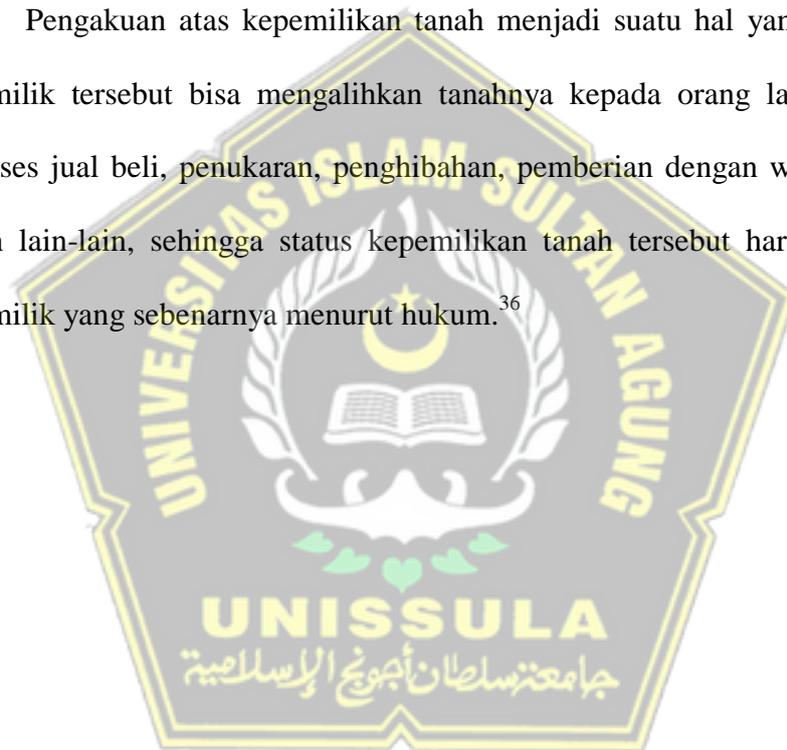
Pratiwi,

https://www.researchgate.net/publication/354710550_MENGENAL_MACAM-MACAM_HAK_ATAS_TANAH diakses pada 15 September pkl. 11:4

³⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra,t.t). hlm.1197

memberikan kewenangan pada pemiliknya untuk memberikan suatu hak lain di atas tanah yang dimilikinya (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), kewenangannya hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.³⁵ Subjek dari hak milik ini adalah warga negara Indonesia dan badan hukum.

Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi suatu hal yang urgen, agar pemilik tersebut bisa mengalihkan tanahnya kepada orang lain baik lewat proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, warisan dan lain-lain, sehingga status kepemilikan tanah tersebut harus jelas siapa pemilik yang sebenarnya menurut hukum.³⁶



³⁵ Kartini Muljadi, dkk., Hak-Hak Atas Tanah. (Jakarta: Prenda Media, 2004), hal.30

³⁶ Pengadilan Agama Cilegon, <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah> diakses pada 16 September 2024, pkl. 12:11

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Letter C dalam Kasus Sengketa

1. Kepastian Hukum dalam Perlindungan Hak Milik Atas Tanah

Perlindungan hukum yang harus dilakukan terhadap tanah di desa, dimaksudkan perlindungan yang dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum. Upaya hukum yang dilakukan dapat berupa tindakan-tindakan yang diperlukan agar supaya pelanggaran terhadap hak tidak akan terjadi atau disebut dengan pencegahan atau preventif. Bilamana pelanggaran hak telah terjadi, maka upaya hukum tidak lagi bersifat preventif, tetapi menjadi korektif karena tujuannya melakukan koreksi terhadap akibat-akibat yang terjadi karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh pelanggar hak. Upaya hukum korektif dapat bersifat non yudisial karena melibatkan lembaga non

peradilan sebagai misal pejabat-pejabat Administrasi Negara. Upaya hukum yang lain yaitu upaya hukum korektif yang dilakukan oleh lembaga yudisial sehingga telah memasuki proses penegakan hukum (*law enforcement*).

Perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak, terutama dalam menghadapi sengketa tanah. Dalam konteks hukum agraria, hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat dan penuh, yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak ini memberikan kewenangan kepada pemilik untuk memanfaatkan tanah secara penuh, selama tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku atau kepentingan umum.³⁷

Hak milik atas tanah, sebagai hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum, merupakan hak paling kuat dan penuh yang diberikan kepada pemegangnya sesuai Pasal 20 UUPA. Pemilik tanah berhak menggunakan, memanfaatkan, dan mentransfer tanahnya secara sah. Dalam rangka melindungi hak ini, pemerintah menerapkan sistem pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Sertifikat tanah menjadi bukti otentik atas kepemilikan yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian di pengadilan jika terjadi sengketa. Dengan adanya sertifikat, hak pemilik menjadi lebih terlindungi dari klaim atau sengketa yang tidak berdasar.

Dalam kasus sengketa tanah di Perdesaan, perlindungan hukum

³⁷Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

menjadi tantangan tersendiri karena masyarakat Perdesaan sering kali kurang memahami aspek hukum terkait pendaftaran dan sertifikasi tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.³⁸ Sertifikat tanah sebagai bukti hak milik menjadi dasar yang kuat untuk membuktikan kepemilikan tanah dalam proses penyelesaian sengketa, baik melalui jalur pengadilan maupun musyawarah.

Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pendaftaran tanah bersifat wajib. Namun, tantangan utama di Perdesaan adalah rendahnya tingkat kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran ini, sehingga tanah yang tidak terdaftar rentan terhadap sengketa, seperti tumpang tindih klaim atau peralihan hak tanpa prosedur yang sah. Dalam situasi ini, mekanisme perlindungan hukum bergantung pada seberapa baik pemilik tanah mematuhi prosedur pendaftaran dan peraturan pertanahan lainnya.³⁹

Kepastian hukum tercantum dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak atas pengakuan jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, menyatakan bahwa:

³⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran Rakyat”

Pengertian menguasai digunakan dalam bentuk fisik maupun dalam bentuk yuridis, menguasai dalam bentuk yuridis merupakan bentuk menguasai berdasarkan atas hak untuk mendapatkan perlindungan yang diberikan oleh hukum dan terdapat hak suatu kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak untuk menguasai serta bertanggungjawab atas tanah yang menjadi haknya. Kepastian hukum objek hak atas tanah terdiri atas kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Letak dan luas tanah menjadi salah satu unsur yang menentukan kepastian hukum. Kepastian hukum bersifat mutlak dalam negara hukum, yakni bahwa setiap tindak pemerintahan harus didasarkan atas hukum. Konsep ini terdapat baik dalam konsep *rechstaat* yaitu adanya asas legalitas, maupun dalam konsep *the rule of law* yaitu adanya supremasi hukum.⁴⁰

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai

⁴⁰ Tiara Dwi Rahayua, Yani Pujiwatib, Betty Rubiati, Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah, *Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria*, Volume 2, Nomor 2, April 2023, hlm 256

alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut.⁴¹ Pembaruan bidang hukum agraria khususnya pendaftaran tanah dilaksanakan dengan perubahan-perubahan peraturan pendaftaran tanah, hal ini dimaksudkan dalam rangka lebih untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah meliputi:

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

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal adanya dua sistem pendaftaran tanah yaitu:

- a. Sistem publikasi positif yaitu sistem dimana pendaftaran tanah seseorang dalam daftar-daftar umum karena memperoleh hak dengan itikad baik tidak dapat diganggu gugat. Sehingga pemegang hak dikemudian hari akan kehilangan haknya dan hanya mendapatkanganti rugi.
- b. Sistem publikasi negatif yaitu sistem dimana bahwa terdaftarnya

⁴¹ Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007, Hal. 1-2.

seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak, tidak mengakibatkan bahwa yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya, dengan kata lain pemegang hak terdahulu bisa kehilangan haknya apabila terbukti dengan putusan pengadilan bahwa pemegang hak dikemudian hari dibenarkan oleh putusan pengadilan.⁴²

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechts cadaster*. *Rechts cadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya.⁴³ Kepastian hukum yaitu sesuatu yang bersifat tetap dijamin melalui undang-undang atau ketetapan lainnya oleh Negara yang dapat melindungi segala sesuatu yang dimiliki oleh seseorang. Dengan diterbitkannya sertifikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

⁴² Helena Sumiati, Ardiansah, dan Bagio Kadaryanto, 2021, Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Hukum di Indonesia, *Jurnal Imiah Hukum*, Vol. 7 No.2 September 2021, Hal 139

⁴³ Komang Andriyani dan I Gede Surata, 2016, Pendaftaran Tanah secara Recht Cadaster Melalui Proses Konversi, *Jurnal Hukum* Vol. 4 No. 2 Desember 2016, Hal. 91

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi

Penyelesaian sengketa tanah di Indonesia dapat dilakukan melalui dua jalur utama, yaitu melalui jalur litigasi (pengadilan) dan non-litigasi (di luar pengadilan). Jalur litigasi melibatkan pengadilan negeri yang berwenang untuk memutuskan perkara berdasarkan bukti hukum yang diajukan. Sebaliknya, penyelesaian non-litigasi lebih mengedepankan proses mediasi atau musyawarah antara pihak yang bersengketa, yang sering kali lebih sesuai dengan nilai-nilai sosial dan adat di Perdesaan.

Mencermati masalah pertanahan yang semakin kompleks dan meningkat secara kualitas maupun kuantitas, maka diperlukan penanganan serius dan sistematis. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa, sehingga dibutuhkan beragam upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan (Non-Litigasi). Mulai dari melalui mediasi, fasilitasi, dan lainnya untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui sistem peradilan sering kali menghadapi tantangan signifikan, seperti kompleksitas birokrasi, waktu dan biaya (Hajati dkk., 2014; Mahardika dkk., 2022; Mukmin & Pranata, 2020). Di sisi lain, penyelesaian sengketa melalui peradilan tidak menjamin adanya kepastian hukum, kadang kalaputusnya menimbulkan masalah baru. Oleh karena itu, salah

satu opsi alternatif yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan adalah melalui mediasi, baik mediasi melalui Kantor Pertanahan maupun melalui peradilan. Mediasi di kantor pertanahan untuk menghindari penumpukan perkara di peradilan (Putri Septiani & Ratna M.S., 2022; Sahnun dkk., 2019). Selain biaya yang lebih terjangkau dan proses yang lebih cepat dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi, jika mediasi memenuhi kesepakatan oleh para pihak, hal ini akan memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kokoh daripada melalui proses peradilan.⁴⁴

Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menegaskan pentingnya mediasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa tanah. Melalui mediasi, pihak-pihak yang bersengketa dapat mencapai kesepakatan tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal.

Namun, dalam praktiknya, mediasi sering kali mengalami kesulitan ketika pihak-pihak yang terlibat tidak memiliki dokumen hukum yang kuat seperti sertifikat tanah. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami urgensi pendaftaran tanah sebagai langkah awal untuk melindungi hak miliknya dan menghindari potensi sengketa di masa depan.

⁴⁴ Muhammad Rizaldi, Dian Aries Mujiburohman dan Dwi Wulan Pujiriyani, 2023, Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik, *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 3, No. 2 Oktober 2023, Hal. 145

Peran pemerintah, terutama melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), sangat krusial dalam memastikan kepastian hukum dan efektivitas mediasi. Selain mengeluarkan regulasi terkait pendaftaran dan sertifikasi tanah, BPN juga berperan sebagai fasilitator dalam proses mediasi. Salah satu upaya konkret yang dilakukan adalah penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Regulasi ini menekankan pentingnya mediasi sebagai solusi pertama sebelum sengketa dilanjutkan ke pengadilan.

Namun, efektivitas pemerintah dalam mendorong penyelesaian sengketa tidak lepas dari tantangan teknis dan administratif. Misalnya, keterbatasan tenaga mediator dan infrastruktur di Perdesaan sering kali menjadi kendala. Oleh karena itu, pemerintah perlu melakukan penguatan kelembagaan dengan melibatkan perangkat desa dan komunitas lokal dalam proses mediasi. Dengan demikian, proses penyelesaian dapat berlangsung lebih cepat dan diterima oleh Masyarakat.

Secara teoritis, mediasi dibagi menjadi beberapa tahapan mulai dari pra mediasi hingga pasca mediasi. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dalam berbagai tahapan mediasi, terbagi pula langkah demi langkah yang harus dilalui agar supaya mediasi yang akan dilakukan dapat menemui “win-win solution” yang diharapkan oleh kedua belah pihak yang bersengketa.⁴⁵

⁴⁵ Nabilla Nastiti Dewi dan Herma Setiasih, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, *Jurnal Magister Ilmu Hukum*

Pemerintahan desa sebagai instrumen kekuasaan negara yang mengutamakan kepentingan masyarakat sekaligus mewujudkan cita-cita nasional, hendaknya mencerminkan prinsip-prinsip good governance dalam pengelolaannya. Sejalan dengan Pasal 1 Angka 2 UU No. 6 Tahun 2014 tentang Desa menjelaskan bahwa pemerintahan desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁴⁶

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa memberi kejelasan terkait bagaimana pemerintah desa dalam hal ini kepala desa untuk menjalankan kewajibannya sebagai instrumen kekuasaan negara yang diharuskan membantu negara guna menyelesaikan permasalahan-permasalahan pada masyarakat, dalam hal ini menyelesaikan sengketa tanah.

Penyelesaian sengketa dengan mediasi oleh kepala desa sebagai mediator dalam hal pihak ketiga merupakan salah satu cara menyelesaikan konflik pertanahan di luar pengadilan. Mediasi dapat digunakan pada konflik sengketa tanah yang oleh pihak-pihak bersengketa akan dibawa ke pengadilan, dapat pula digunakan pada konflik sengketa tanah yang oleh pihak-pihak bersengketa tidak dibawa ke pengadilan. Berdasar Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif

'DEKRIT', Vol. 14, No. 1 (2024), Hal. 79

⁴⁶ Weny A. Dunga, Abdul Hamid Tome, A. M. (2019). PENERAPAN PRINSIP GOOD GOVERNANCE DALAM TATA KELOLA. *MAKSIGAMA JURNAL HUKUM*, Vol.11, No. (April), Hal. 1–10.

Penyelesaian Sengketa Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternative penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat dimaksud diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak.⁴⁷

Suhardono dan Hendrik mengemukakan bahwa peran adalah ukuran yang membatasi apa yang dapat dan harus dilakukan oleh seseorang dalam suatu posisi. Peranan Kepala Desa dalam suatu desa, yakni: 1) Motivator adalah peranan yang mendorong, mempengaruhi, memberi semangat atau memberi stimulus kepada orang lain atau masyarakat agar yang menerima motivasi dapat mencapai apa yang dikomunikasikan; 2) Fasilitator merupakan peran pembantu, yaitu sarana dan prasarana yang menunjang proses komunikasi agar sekelompok orang dapat memahami atau memecahkan suatu masalah secara bersama-sama; 3) Mobilisator, berperan mengarahkan atau menggerakkan individu atau kelompok untuk melakukan sesuatu yang berkaitan dengan pembangunan demi kebaikan bersama.⁴⁸ Dalam tatanan kehidupan masyarakat, kepala desa sebagai pemimpin berperan sangat penting terhadap pembangunan desa serta ketertiban masyarakat. Adanya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan desa serta pemerintah desa juga ketentuan terkait penyelesaian sengketa

⁴⁷ Mulyani Zulaeha. (2016). Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal*

Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol.38, No.1(April), Hal. 156–166.

⁴⁸ Ayu Citra Isnantri, 2023, Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Kepala Desa Sebagai Mediator, *Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik*, Vol.1, No. 4 Oktober 2023, Hal. 148

pertanahan diharapkan dapat mengurangi terjadinya konflik.

Proses mediasi oleh mediator dari kantor pertanahan setempat dibagi dalam tiga tahap, yaitu tahap pra mediasi, tahap pelaksanaan mediasi, dan tahap akhir mediasi.

- a) Tahap pra mediasi, mediator membangun kepercayaan diri, menghubungi para pihak, menggali, dan memberikan informasi awal mediasi, fokus pada masa depan, mengkoordinasikan pihak bertikai, mewaspadai perbedaan budaya, menentukan siapa yang hadir, menentukan tujuan pertemuan, kesepakatan waktu dan tempat, serta menciptakan rasa aman bagi kedua belah pihak untuk bertemu dan membicarakan perselisihan mereka (Kraybill, Ronal S., 2006). Peran mediator itu sendiri: Menjalin hubungan dan menjelaskan perannya kepada setiap pihak yang bersengketa; Memilih strategi melalui menjelaskan kekuatan dan kelemahan masing-masing pihak sembari membantu para pihak menganalisa sebagai saran solusi sengketa; Mengumpulkan dan menganalisa informasi latar belakang masalah serta menganalisa sengketa untuk mengidentifikasi pihak terkait sengketa, untuk menentukan pokok masalah dan kepentingan para pihak; Menyusun rencana mediasi, termasuk apabila menghadapi jalan buntu; Membangun kepercayaan dan kerjasama diantara para pihak. Membangkitkan rasa percaya diri para pihak dalam mempersiapkan proses mediasi;
- b) Tahap pelaksanaan mediasi adalah tahap di mana pihak-pihak yang

bertikai sudah berhadapan satu sama lain dan memulai proses mediasi. Dalam tahap ini, terdapat langkah penting seperti, sambutan pendahuluan mediator, presentasi dan pemaparan kisah para pihak, mengurutkan dan menjernihkan permasalahan, berdiskusi dan negosiasi masalah yang disepakati, menciptakan opsi-opsi, menemukan butir kesepakatan dan merumuskan keputusan, mencatat dan menuturkan kembali keputusan dan penutup mediasi.

Peran mediator pada poin ini adalah: Memulai mediasi sembari menjelaskan prosedur mediasi, meyakinkan para pihak mendapat solusi melalui mediasi, menjelaskan proses mediasi, memberikan kesempatan kepada para pihak untuk tanya jawab; Merumuskan dan menyerahkan agenda mengidentifikasi dan menepakati permasalahan serta menyusun agenda/ isu-isu yang akan dibahas; Mengungkapkan kepentingan tersembunyi para pihak, secara langsung, yaitu mengajukan pertanyaan secara langsung kepada para pihak dan secara tidak langsung, dengan mendengarkan atau merumuskan kembali pernyataan-pernyataan yang dikemukakan para pihak; mengajukan pilihan penyelesaian sengketa seraya mendorong para pihak untuk terbuka sembari mencari alternatif penyelesaian pemecahan secara bersama; Menganalisa pilihan penyelesaian sengketa; Proses tawar menawar; Mencapai kesepakatan formal, dimana Para pihak menyusun kesepakatan dan prosedur atau rencana pelaksanaan kesepakatan mengacu pada langkah-langkah yang akan ditempuh para

pihak untuk melaksanakan bunyi kesepakatan dan mengakhiri sengketa;

- c) Terakhir adalah Tahap Akhir Hasil Mediasi yang merupakan tahap di mana para pihak menjalankan hasil hasil kesepakatan, yang telah dituangkan bersama melalui perjanjian tertulis.⁴⁹

Sejalan dengan manfaat dan tujuan mediasi itu sendiri di antaranya: menemukan jalan keluar dan pembaruan perasaan; melenyapkan kesalahpahaman; menentukan kepentingan yang pokok; menemukan bidang yang mungkin dapat persetujuan dan menyatukan bidang tersebut menjadi solusi yang disusun sendiri oleh para pihak.

3. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Tanah di Perdesaan

Hasil penelitian ini sejalan dengan temuan yang dikemukakan dalam jurnal yang ditulis oleh Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra menyatakan bahwa faktor-faktor penyebab sengketa tanah sebagai berikut:⁵⁰

- a. Kepemilikan Tanah yang Tidak Terdaftar

Salah satu penyebab utama sengketa tanah di Perdesaan adalah banyaknya tanah yang belum terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanah yang tidak terdaftar ini rentan terhadap klaim kepemilikan dari pihak lain, sehingga memicu

⁴⁹ Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, Irawati, PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI BERDASARKAN TEORI DEAN G.PRUITT DAN JEFFREY Z.RUBIN, *NOTARIUS*, Volume 13 Nomor 2 (2020), Hlm. 812

⁵⁰ Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, 2020, Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Kepemilikan Atas Tanah yang telah di daftarkan, *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 1 Januari 2020, hlm. 40

sengketa. Banyak masyarakat Perdesaan yang belum melakukan pendaftaran tanah karena berbagai alasan, seperti kurangnya pemahaman hukum atau keterbatasan akses ke lembaga terkait. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama ketika terjadi tumpang tindih klaim atas tanah tersebut.

Untuk mendapatkan kepastian hukum perlu dilakukan pendaftaran tanah. Mengenai kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah, dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia dengan suatu peraturan pemerintah. Adapun peraturan pemerintah tersebut, diatur pendaftaran tanah dengan dituangkan didalam peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961, tertanggal 23 Maret 1961 Tentang.⁵¹ Pendaftaran Tanah, mengenai kepastian hukum, maka yang menyangkut pertanahan khususnya mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah yang meliputi:

- a) Kepastian mengenai subyek hak, yaitu orang atau Badan Hukum yang menjadi pemegang hak.
- b) Kepastian mengenai obyek hak, yang mengenai;
 1. Letak tanah
 2. Batas-batas tanah
 3. Luas bidang-bidang

⁵¹ H.Ali Achmad Chomzah,SH, *Hukum Agraria(pertanahan indonesia)* jilid 2,Pustaka raya, Jakarta 2004,hlm.4

Mengenai pendaftaran tanah diselenggarakan dengan cara yang sederhana, murah dan mudah dimengerti oleh rakyat, karena pendaftaran akan diselenggarakan dengan mengingat kepada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat keperluan lalu lintas, sosial ekonomi dan kemungkinan kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya, maka lambat laun akan mengingat meliputi seluruh wilayah negara ini.

Untuk mengetahui suatu hak atas tanah akan dilakukan dengan pendaftaran terlebih dahulu agar memiliki kepastian hukum yang kuat. Mengingat yang sudah dijelaskan dalam Undang-undang dasar. Pendaftaran hak-hak atas tanah harus memberikan kepastian hukum yang jelas dengan menerangkan berbagai macam letak kepastian hukum yang berupa subyek hak dan obyek hak atas tanah.⁵²

1. Subyek Hak Milik Atas Tanah Dalam pasal 8 peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pendaftaran hak atas tanah negara dan hak pengelolaan menjelaskan bahwa subyek hukum hak milik adalah;
 - a. Wilayah Negara Indonesia.
 - b. Badan - badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan - ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku yaitu ; Bank Pemerintah.dan Badan keagamaan dan badan

⁵² Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, 2020, Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Kepemilikan Atas Tanah yang telah di daftarkan, *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 1 Januari 2020, Hal. 43

sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

2. Luas tanah dan Batas Tanah

Luas tanah hak milik ditentukan sesuai dengan asal tanah yang mereka miliki, baik karena warisan, jual beli maupun hibah. Setelah team hak pendaftaran tanah mengukur tentang luas tanahnya barulah hak atas tanah milik tersebut memiliki kepastian hukum.

Begitu juga dengan batas-batas haknya setelah tim melakukan pendaftaran, maka secara jelas ditentukan bahwa hak tersebut akan diterangkan dengan suatu batasan. Panitia pendaftaran tanah dalam PP Nomor 10 tahun 1961, menerangkan mengenai cara yang dipakai dalam menentukan batasan atas hak milik. Cara yang digunakan yaitu kontrakdiktur (Contradictore Deeknifatrie), yaitu penetapan batas yang dilakukan dengan persetujuan pada pemegang hak yang berbatasan dapat memperoleh kata sepakat, sehingga batas yang diukur dan dipetakan adalah batas yang sebenarnya. Hasil usaha penetapan batas dimaksud ditulis dalam daftar isian khusus untuk keperluan tersebut dan ditanda tangani oleh panitia maupun oleh pihak yang bersangkutan, dengan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan. Dari hal tersebut, di samping panitia menentukan batas – batas bidang, memerlukan persetujuan para pemegang hak, juga memperhatikan bukti-bukti tertulis yang dapat diper oleh dari sumber - sumber lain maupun dari pihak yang

berwenang.

3. Jangka Waktu Hak Milik Atas Tanah

Dalam menentukan jangka waktu dari hak milik tersebut sebagai salah satu factor kepastian hukum tidak di tentukan batas waktunya, karena hak milik sangat kuat kepemilikannya. Namun demikian, hak milik tersebut bisa dihapus apabila :

- a. karena pencabutan hak
 - b. karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya.
 - c. Karena di telantarkan
 - d. Beralih kepada orang asing
 - e. Tanahnya musnah.
- b. Warisan yang Tidak Tersertifikasi
- Sengketa tanah sering kali terjadi karena masalah warisan yang tidak jelas. Di banyak wilayah Perdesaan, tanah diwariskan secara turun-temurun tanpa adanya sertifikat atau dokumen resmi yang dapat membuktikan kepemilikan tanah. Dalam hal ini, terjadi perbedaan pemahaman antara hukum adat dan hukum negara, di mana hukum adat mengakui hak waris berdasarkan tradisi keluarga, sementara hukum negara mengharuskan adanya bukti legal seperti sertifikat tanah. Pasal 21 UUPA juga mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat diwariskan, namun dalam praktiknya hal ini sering kali tidak diikuti dengan prosedur legal yang jelas.⁵³

⁵³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu, “beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemiliknya, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui sesuatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.⁵⁴

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah dinyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam ketentuan Pemerintah”. Akibat hukum yang dapat timbul apabila peralihan hak atas tanah waris yang tidak disertai dengan pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan yaitu :

1. Apabila peralihan hak atas tanah warisan tidak disertai dengan pendaftaran hak (balik nama), maka selama belum dilakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan, hak atas tanah tersebut tidak akan berpindah kepada ahli waris yang

⁵⁴ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak atas tanah*, Prenada media Group, Jakarta, hlm30-39

menerima peralihan dari pewaris. Selanjutnya apabila peralihan tanah tersebut tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka cara yang dapat ditempuh guna penyelesaiannya, yaitu dengan cara mendaftarkan peralihan hak yang belum didaftarkan tersebut ke Kantor Pertanahan, akan tetapi jika peralihan tersebut dilakukan di bawah tangan, maka peralihan tersebut harus dilakukan ulang dihadapan PPAT, untuk dibuatkan akta peralihannya.

2. Apabila terjadi sengketa atas objek warisan, maka pemilik tanah akan mendapat kesulitan dalam pembuktian terhadap hak atas tanah tersebut karena didalam sertipikat hak tersebut masih tercantum nama pemegang hak yang lama yaitu pewaris, karena belum ada perpindahan (balik nama) selama belum dilakukan pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan. Guna penyelesaian masalah tersebut yaitu dengan mendaftarkan peralihan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan.
3. Hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada ahliwaris, karena didalam sertipikat hak atas tanah tersebut masih tercantum nama pewaris pemegang hak yang lama, selanjutnya cara yang ditempuh untuk penyelesaiannya yaitu dengan mendaftarkan peralihan hak yang belum didaftarkan tersebut ke Kantor Pertanahan, sehingga hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada ahliwaris, karena dalam sertipikat hak tersebut

masih nama pewaris pemegang hak yang lama akan diganti atas nama ahliwaris pemegang hak yang baru.⁵⁵

Dan jika mendapat sengketa dari pihak lain, ahliwaris akan mendapat kesulitan untuk membuktikan bahwa hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah kepadanya.

Cara penyelesaiannya yaitu dengan mendaftarkan peralihan haknya atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat, akan tetapi apabila peralihan tersebut dilakukan di bawah tangan maka peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan ulang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta peralihan atas tanah warisan tersebut dan selanjutnya pihak yang bersangkutan dapat memberikan kuasanya kepada PPAT untuk dapat membantu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan.

Dengan telah terdaptarnya peralihan hak atas tanah tersebut maka dengan sendirinya akan terdapat kepastian bagi pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

c. Peralihan Hak yang Tidak Sah

Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan sedangkan hak berarti benar. Jadi peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralih-nya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke

⁵⁵Musta'in dan Sukarmi, 2017, Implementasi Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 2 Juni 2017, Hal. 137

masyarakat lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umum-nya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada Kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah). Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum.

Salah satu tindakan hukum terkait pertanahan adalah peralihan hak atas tanah, berdasarkan pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa: *“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”*, Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP

No. 10 Tahun 1961) dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa, pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan secara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya kecuali pemindahakan hak yang melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan menurut ketentuan undang-undang yang berlaku.⁵⁶

Sengketa dapat timbul akibat peralihan hak atas tanah yang tidak sah atau tidak sesuai dengan prosedur hukum. Misalnya, hak melalui jual beli tanah sering kali dilakukan secara informal tanpa melibatkan akta notaris atau pejabat yang berwenang. Hal ini menyebabkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan tanah, yang pada akhirnya menimbulkan konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu persetujuan dapat timbul karena persetujuan atau karena undang-undang. Akan tetapi, dalam Pasal 1352 menyatakan bahwa persetujuan yang timbul dari persetujuan dibedakan dari persetujuan yang semata-mata timbul dari undang-undang dan dari persetujuan yang timbul dari perbuatan manusia. Menurut Pasal 1353 KUHPerdara ada dua jenis

⁵⁶ Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edy Wahjuningati, 2024, Problematika Peralihan Hak Atas peralihan Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidoserma Kota Surabaya, *JUDICIARY (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, Vol. 13, No. 1 (2024), Hal. 56

perjanjian yang timbul dari perbuatan, yaitu perbuatan hukum dan perbuatan melawan hukum.

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli, sekaligus penyerahan harga kepada pembeli, sehingga mengakibatkan berpindahnya hak milik dari penjual kepada pembeli dan berada dalam lingkup hukum pertanahan nasional.⁵⁷

Berdasarkan syarat sahnya, terdapat syarat subjek dan syarat objektif. Syarat subjek mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan pelaksanaan jual beli, sedangkan syarat objektif adalah pelaksanaan jual beli atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.⁵⁸

Jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan hanya akan mempunyai status hukum apabila jual beli tersebut sah karena memnuhi syarat sahnya jual beli dalam UUPA yang bersifat tunai, jelas, dan autentik. Namun untuk memiliki kekuatan hukum tetap harus di akta kan dihadapan Notaris/PPAT karena Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang dapat mengeluarkan akta autentik dan akta autentik memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dan dengan dasar akta jual beli tersebut pembeli dapat melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan melakukan balik nama atas

⁵⁷ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002, hlm. 134

⁵⁸ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal. 7

objek tersebut di Kantor Pertanahan.

d. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat tentang Hukum Agraria

Faktor lain yang menyebabkan sengketa tanah adalah kurangnya pemahaman masyarakat Perdesaan terhadap hukum agraria dan pentingnya pendaftaran tanah. Kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah mengenai pentingnya legalitas tanah mengakibatkan banyak masyarakat tidak melakukan pendaftaran tanah mereka, sehingga rentan terhadap sengketa di kemudian hari.

Kesadaran hukum mencerminkan pengetahuan dan pemahaman yang dimiliki setiap individu tanpa adanya pengaruh dorongan, paksaan, atau tekanan eksternal untuk mematuhi peraturan hukum yang berlaku. Terdapat korelasi yang erat antara hukum dan kesadaran hukum, di mana kesadaran hukum berfungsi sebagai penghubung yang menghubungkan perilaku hukum anggota masyarakat dengan norma-norma hukum. Oleh karena itu, pengembangan dan penanaman kesadaran hukum di tengah masyarakat menjadi hal yang esensial agar tingkat kepatuhan terhadap hukum dapat ditingkatkan, sesuai dengan penekanan. Walaupun demikian, perlu diakui bahwa tingkat kesadaran masyarakat Indonesia masih menunjukkan tingkat yang relatif rendah.⁵⁹

Kesadaran hukum merupakan pemahaman dan kesadaran

⁵⁹ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman dan Koes Widarbo, 2024, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, *Tunas Agraria*, Vol. 7, No. 1 January 2024, Hal. 73-74

individu terhadap nilai-nilai hukum yang melekat dalam kehidupan bermasyarakat, mencakup pengakuan atas keberadaan aturan-aturan hukum. Soekanto, seperti yang dikutip oleh (Rosana, 2016)⁶⁰, menggambarkan bahwa kesadaran hukum sejatinya adalah pemahaman atau kesadaran nilai-nilai hukum yang dimiliki oleh individu. Masyarakat yang mematuhi aturan atau hukum tidak semata-mata karena tekanan eksternal atau ancaman hukuman atas pelanggaran, melainkan dapat dikategorikan sebagai masyarakat yang memiliki kesadaran hukum. Sedangkan Ernisa (2018) menyebutkan keberadaan kesadaran hukum di dalam masyarakat menciptakan suatu budaya hukum, di mana individu taat dan patuh terhadap peraturan dan norma hukum dengan tujuan untuk menjaga keadilan hukum.

4. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah

a. Pendaftaran Tanah sebagai Instrumen Perlindungan

Pendaftaran tanah merupakan instrumen utama dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik atas tanah. Dalam konteks perlindungan hukum, sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA, yang mewajibkan pendaftaran tanah sebagai bentuk perlindungan terhadap pemilik tanah dari sengketa atau permasalahan hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam pasal

⁶⁰ Rosana, E. (2016). Kepatuhan Hukum sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat. *Justicia Islamica*, 4(1), 61–84.

19 UUPA juga diatur dalam PP 24 tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.⁶¹

Tujuan pendaftaran tanah di atur dalam PP 24 th 1997 pasal 3, bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut ;⁶²

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

Tetapi penjelasan tentang tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam PP 24 Tahun 1997 pasal 3 tersebut, juga diberi penjelasan tentang maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam pasal 4 PP 24 Tahun 1997 yang berisi ;

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum

⁶¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 16.

⁶²Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu, 2006, hlm. 165.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.⁶³

b. Peran Pemerintah dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah

Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum terkait hak milik atas tanah. Salah satu langkah yang dilakukan pemerintah adalah dengan melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, termasuk di wilayah Perdesaan. Program ini diharapkan dapat meminimalisir sengketa tanah dengan memberikan legalitas yang jelas terhadap tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

⁶³ H Cahyowibowo, 2016, BAB II Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah dan Larasirta, <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/2741/05.2%20bab%202.pdf?sequence=9&isAllowed=y> diakses pada 9 Oktober 2024, pkl. 11:10

Salah satu bentuk peran pemerintah desa yaitu Mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa juga telah dikenal luas dan menarik minat banyak. Prof. Joni Emirzon dalam bukunya yang berjudul “Alternatif penyelesaian sengketa di Luar pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)” mengumpulkan beberapa pengertian mediasi dalam berbagai versi sebagai berikut:

Mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan (Christopher W Moore, 1986). Mediation in negotiation carried out with the assistance of a third party. (Stephen B. Gotdberg, dkk, 1992: 103).⁶⁴

Dalam Undang-Undang No 30 Tahun 1999, Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli." Negosiasi melibatkan para pihak yang bersengketa secara langsung, konsultasi dan pemberian pendapat hukum dapat dilakukan secara bersamaan antara para pihak yang bersengketa dengan pihak 27 yang memberikan konsultasi

⁶⁴ Erma Windasari L, 2017, PERANAN PEMERINTAH DESA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI DESA BAMBAPUANG KAB. ENREKANG <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/5049/1/Erma%20Windasari%20L.pdf>, diakses pada 11 Oktober 2024, pkl. 11:28

atau pendapat hukum, maupun secara sendiri-sendiri oleh masing-masing pihak yang bersengketa dengan konsultan atau ahli hukum. Selanjutnya mediasi dan konsoliasi yang melibatkan pihak ketiga yang berperan dan berfungsi menghubungkan kedua belah pihak yang bersengketa dimana di dalam mediasi berfungsi sebagai pihak ketiga yang dibatasi hanya sebagai penyambung lidah dari pihak-pihak yang sedang bersengketa.

c. Sosialisasi dan Edukasi Hukum

Untuk mencegah terjadinya sengketa tanah di masa depan, pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur hukum yang harus ditempuh dalam peralihan hak atas tanah. Edukasi ini dapat dilakukan melalui kerjasama dengan perangkat desa, tokoh masyarakat, dan lembaga adat di Perdesaan untuk memastikan bahwa masyarakat memahami pentingnya kepastian hukum dalam hak milik atas tanah.

Berikut beberapa hal yang perlu dibahas dalam sosialisasi pencerahan mengenai pertanahan pada hukum agraria yang terjadi di Perdesaan :

- a. pemahaman kepada masyarakat Desa mengenai penanganan pengaduan terkait kasus sengketa pertanahan yang Memberikan mana di dalamnya terbagi menjadi tiga kasus yaitu sengketa, konflik dan perkara. Banyaknya perselisihan kepemilikan atas bidang tanah yang dilakukan oleh dua orang, juga sering terjadi

perselisihan kepemilikan atas satu bidang tanah oleh satu orang dengan sekelompok masyarakat.

b. Memberitahu kepada masyarakat Desa bagaimana persyaratan masyarakat untuk melakukan pengaduan kasus. Menurut Peraturan Menteri Nomor 20 Tahun 2021 :“apabila masyarakat akan mengajukan pengaduan kasus pertanahan mereka harus memenuhi persyaratan yaitu melengkapi identitas diri, surat kuasa dan identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan”

c. Langkah-langkah penyelesaian sengketa tanah :

- Cek dulu asal usul kepemilikan lahan.
- Cek keaslian atau keabsahan sertifikat dengan cara mendatangi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengetahui keaslian sebuah dokumen dan membuktikan bahwa dokumen tadi bebas dari sengketa tanah.
- Pastikan kredibilitas penjual.
- Melakukan pengaduan ke kantor kepala pertanahan

B. Hambatan dan Solusi Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah

Letter C yang dalam Sengketa

1. Hambatan Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah di Perdesaan

Sertifikasi tanah di Perdesaan sering kali menghadapi berbagai hambatan yang dapat mengganggu proses perlindungan hukum hak milik atas tanah. Beberapa hambatan tersebut meliputi:

a) Kurangnya Kepastian Administratif

Banyak tanah di Perdesaan belum terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan formal, terutama karena program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) belum menjangkau seluruh wilayah. Selain itu, masyarakat seringkali mengandalkan dokumen tidak resmi seperti kwitansi atau surat jual beli yang belum diakui oleh hukum positif. Ketiadaan sertifikat ini membuka celah bagi munculnya sengketa, terutama dalam kasus tanah warisan yang melibatkan banyak ahli waris. Tanah yang tidak terdaftar juga menyulitkan pemerintah dalam melakukan pemetaan dan penataan ruang di wilayah Perdesaan.

Berkaitan dengan kepastian hukum untuk pendaftaran tanah, yang terpentingnya ialah berpedoman kepada undang-undang agar tidak terjadi multitafsir atau pertentangan, sehingga kepastian hukum itu sendiri dapat tercapai dan upaya perlindungan hukum pun berjalan sesuai dengan ketentuan. Syarat-syarat terjadinya kepastian hukum dapat dijadikan alat tolak-ukur untuk menilai tercapai atau tidaknya kepastian hukum itu sendiri dalam pendaftaran tanah, dari pendapatnya yang menjelaskan bahwa dalam memberikan kepastian hukum harus jelas ada konsep-konsep berdasarkan undang yang akhirnya membentuk pola yang mendeskripsikan perilaku, konsep-konsep inilah yang bisa disebut sebagai pendaftaran tanah yang akhir kegiatannya menerbitkan sertifikat yang didalamnya berisi hak-hak yang diberikan pemerintah kepada pemohon/ subyek tanahnya.

Kepastian hukum juga harus mempunyai kejelasan mengenai hierarkinya, sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya undang-undang yang dilakukan sebagai pedoman berperilaku, dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pelaksanaannya dipedomani dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen No.6 tahun 2018 tentang PTSL), namun mengenai hierarkinya, tentu kegiatan pendaftaran tanah harus berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan tidak boleh terjadi perbedaan dalam hal PP 24 tahun 1997 dengan Permen ATR/ BPN Nomor 6 tahun 2018.⁶⁵

b) Minimnya Pemahaman Masyarakat tentang Hukum Pertanahan

Kesadaran masyarakat Perdesaan tentang pentingnya sertifikasi dan prosedur hukum formal masih rendah. Mereka lebih mempercayai mekanisme adat dan kesepakatan lisan, yang membuat posisi mereka rentan ketika terjadi sengketa dengan pihak luar atau bahkan dengan keluarga sendiri. Selain itu, banyak masyarakat yang menganggap bahwa pengurusan sertifikat tanah membutuhkan biaya besar dan proses panjang, sehingga enggan untuk melakukannya.⁶⁶

c) Sengketa Antar Keluarga dan Masyarakat Lokal

Tanah warisan sering kali menjadi sumber sengketa, terutama

⁶⁵ Andi Amalia Handayani dan Yusriyadi, Pendaftaran Tanah Melalui Progam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *NOTARIUS*, Vol. 12, No. 1, 2019, hlm. 544

⁶⁶ Dewi Susanti, "Pemahaman Masyarakat terhadap Sertifikasi Tanah," *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 7, No. 2, 2021, hlm. 80

ketika tidak ada kejelasan mengenai pembagian tanah di antara ahli waris. Konflik ini lebih kompleks karena melibatkan hubungan sosial dan emosional, sehingga pihak-pihak seringkali menghindari penyelesaian melalui pengadilan formal. Dalam beberapa kasus, keterlibatan pihak ketiga seperti perangkat desa justru memperburuk konflik jika dianggap memihak salah satu pihak.⁶⁷

d) Dominasi Hukum Adat

Di beberapa daerah, hukum adat masih mendominasi dalam pengaturan tanah dan penyelesaian sengketa. Meskipun hukum adat dapat memperkuat keteraturan sosial, kadang-kadang hasil keputusan adat tidak selaras dengan prinsip-prinsip hukum formal yang diakui oleh negara. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama dalam konteks sertifikasi hak milik.

e) Lambatnya Proses Penyelesaian Sengketa dan Biaya yang Tinggi

Jalur litigasi melalui pengadilan memerlukan waktu yang panjang dan biaya tinggi. Hal ini memberatkan masyarakat Perdesaan yang umumnya memiliki keterbatasan ekonomi. Selain itu, prosedur hukum formal yang rumit sering membuat masyarakat enggan mengakses pengadilan. Kurangnya lembaga bantuan hukum di Perdesaan juga memperburuk situasi ini.

2. Solusi Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah

Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, beberapa solusi dapat

⁶⁷ Puspa Rizqi, "Konflik Tanah Warisan dan Mediasi," *Jurnal Sosial dan Hukum*, Vol. 5, No. 3, 2020, hlm. 53.

diterapkan:

1) Peningkatan Akses terhadap Sertifikasi Tanah melalui PTSL

Program PTSL dirancang untuk mempermudah masyarakat mendapatkan sertifikat tanah secara cepat dan dengan biaya terjangkau. Selain mempercepat proses sertifikasi, program ini juga dapat meminimalisir sengketa dengan memberikan kepastian hukum yang jelas atas kepemilikan tanah. Pemerintah harus memastikan agar program ini dapat menjangkau wilayah Perdesaan yang terpencil.

Sertifikasi tanah merupakan aspek penting dalam memberikan kepastian hukum dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama di daerah Perdesaan. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diluncurkan oleh pemerintah Indonesia bertujuan untuk mempercepat proses sertifikasi tanah dan meningkatkan akses masyarakat terhadap layanan keuangan.

Sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak terbagi menjadi beberapa macam sertifikat/tanda bukti hak, dalam proses penerbitan sertipikat tentunya melalui tahapan tahapan sebagaimana di atur dalam Peraturan Perundang-undangan, tahapan tersebut berbeda beda sesuai dengan permohonan sertipikat yang akan diterbitkan, baik mengenai subyeknya apakah perorangan atau badan hukum ataupun mengenai obyek tanahnya apakah tanah Negara atau tanah Milik Adat, pembuktian hak baru atau pembuktian hak lama, dalam penulisan ini penulis lebih focus menguraikan tahapan proses penerbitan sertipikat

pertama kali untuk Hak Milik Perorangan yang berasal dari pembuktian hak lama. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Bagian Kesatu Mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, pada Pasal 13 ayat (1) menyebutkan bahwa (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, n.d.):

“Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik”.

Berkaitan dengan hal itu salah satu hal penting untuk terpenuhinya kepastian hukum hak atas tanah adalah asas publisitas, untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis, hal tersebut diatur dalam Pasal 26 PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁸

2) Sosialisasi dan Pendidikan Hukum bagi Masyarakat Perdesaan

Edukasi tentang pentingnya sertifikasi dan prosedur hukum sangat penting agar masyarakat lebih siap menghadapi potensi sengketa. Program edukasi ini bisa dilakukan melalui kerja sama dengan aparat desa, LSM, dan akademisi. Selain itu, pelatihan tentang mekanisme mediasi dapat diberikan kepada tokoh masyarakat untuk

⁶⁸ Andi Amalia Handayani dan Yusriyadi, Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *NOTARIUS*, Vol. 12, No. 1, 2019, hlm. 546-547

mendukung penyelesaian sengketa secara damai.⁶⁹

Peran Pemerintah bukan hanya membuat dan menghapuskan peraturan perundangundangan tetapi juga sosialisasi kepada seluruh lapisan masyarakat. Sosialisasi yang intensif dapat menyebabkan tingginya angka penegakan hukum di seluruh Indonesia. Dengan begitu hukum juga akan menguat dengan sendirinya. Namun ketika sosialisasi tidak dilaksanakan dengan benar maka masyarakat terutama yang berada di daerah-daerah terpencil yang jauh dari hiruk pikuk ibu kota akan mengalami buta hukum. Situasi di mana masyarakat sama sekali tidak mengerti mengenai hukum yang berlaku. Berikut ini alasan pentingnya melekat hukum bagi masyarakat:

- Terhindar dari perbuatan melanggar hukum

Dengan mengetahui hukum, masyarakat akan tahu mana perbuatan yang diperbolehkan dan mana yang tidak, dengan demikian masyarakat bisa menghindari perbuatan-perbuatan yang dilarang oleh hukum dan terhindar dari jeratan hukum.

- Mengetahui hak dan kewajiban

Sebagai warga negara, masyarakat memiliki hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban dapat diketahui apabila seseorang paham akan hukum yang berlaku. Masyarakat bisa melapor kepada lembaga yang berwenang apabila haknya direnggut oleh orang lain. Di satu sisi Masyarakat pun harus memahami apa saja yang

⁶⁹ Dian Wijayanti, "Pemberdayaan Masyarakat dalam Penyelesaian Sengketa," *Jurnal Pemberdayaan Desa*, Vol. 6, No. 1, 2021, hlm. 25.

menjadi kewajibannya sebagai warga negara seperti membayar pajak, retribusi, tidak menciptakan kegaduhan, dan lain sebagainya.

- Memahami arti sebuah hukum

Terkadang sebuah pelanggaran hukum terjadi bukan karena seseorang tidak mengetahui hukum tetapi karena tidak mengetahui arti sebuah perangkat hukum itu sendiri.

- Tidak mudah tertipu

Penipuan bisa saja terjadi apabila masyarakat tidak melek hukum.

- Mengerti langkah ketika terjerat hukum

Jika masyarakat terjerat masalah hukum, masyarakat bisa menentukan langkah dan strategi apa yang perlu diambil dalam keadaan tersebut. Masyarakat yang mengerti hukum juga akan mengetahui hak-hak apa saja yang dimilikinya ketika terjerat sebuah masalah hukum. Ia juga akan mampu menggolongkan permasalahannya merupakan tindak pelanggaran hukum perdata atau pidana sehingga bisa dengan mudah menentukan sikapnya terhadap proses hukum yang akan ia jalani.

- Bisa melapor ketika mengetahui ada pelanggaran hukum

Jika masyarakat mengerti hukum, ketika terjadi suatu masalah yang berhubungan dengan pelanggaran hukum apalagi sampai merugikan kepentingan umum maka masyarakat akan mengerti langkah apa yang sebaiknya diambil pada saat tersebut

sehingga mereka terhindar dari perbuatan main hakim sendiri.⁷⁰

3) Penguatan Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Mediasi adalah salah satu solusi terbaik dalam menyelesaikan sengketa tanah di Perdesaan karena lebih cepat, murah, dan menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa. Dalam mediasi, mediator dapat melibatkan tokoh masyarakat atau perangkat desa agar hasil kesepakatan lebih dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Metode penyelesaian perkara melalui peran Kepala Desa sebagai hakim perdamaian (mediator), semata-mata memfasilitasi agar tercapainya kesepakatan-kesepakatan diantara para pihak yang berperkara, peranan Kepala Desa sebagai hakim perdamaian desa ini mengacu pada pasal 26 Ayat (4) poin (k) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang menyatakan bahwa : “dalam melaksanakan tugasnya kepala desa berkewajiban menyelesaikan perselisihan masyarakat secara damai”. Hal ini sejalan dengan pendapat Daniel Lev (1990 : 225-227), yang menyatakan bahwa: “masyarakat dalam menyelesaikan sengketa lebih mengutamakan proses yang bersifat kekeluargaan dan akomodatif konsiliasi untuk mencapai kompromi merupakan cara yang disukai, karena dengan cara ini menghindari keterlibatan kepentingan yang tidak perlu dari pihak ketiga”. Berdasarkan pendapat Daniel tersebut, apabila kompromi berhasil dilakukan

⁷⁰ Martien Herna Susanti, Suhartono dan Siti Winarsih, Sosialisasi Advokasi Hukum bagi Masyarakat Desa Sambiyon, *Jurnal Bina Desa*, Vol.5, No.1, 2023, hlm. 80-81

tanpa keterlibatan kepentingan pihak ketiga, maka suasana kehidupan dalam masyarakat dapat berjalan harmonis, tentram, dan damai. Penyelesaian sengketa melalui peran Kepala Desa pada saat ini masih sangat relevan untuk tetap dipertahankan sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang dianggap lebih efektif, efisien dan memberikan keadilan kepada para pihak.⁷¹

4) Kolaborasi antara Hukum Adat dan Hukum Formal

Integrasi antara hukum adat dan hukum formal akan memberikan rasa keadilan sekaligus kepastian hukum. Pemerintah dapat mendorong penggunaan mekanisme adat dalam proses mediasi dengan tetap mematuhi prinsip-prinsip hukum nasional. Hal ini juga dapat memperkuat peran lembaga adat sebagai mitra pemerintah dalam penyelesaian sengketa tanah.⁷²

5) Penyediaan Bantuan Hukum dan Peningkatan Kapasitas Aparat Desa

Penyediaan bantuan hukum gratis bagi masyarakat kurang mampu sangat diperlukan untuk memastikan akses keadilan. Selain itu, pelatihan bagi aparat desa mengenai penyelesaian sengketa dan netralitas dalam mediasi sangat penting agar proses mediasi lebih transparan dan akuntabel.

⁷¹ I Komang Darman dan Ponsa Liana, Peran Kepala Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Pada Masyarakat di Desa Mampai Kecamatan Kapuas Murung Kabupaten Kapuas, *Satya Dharma: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.7.No. 1.Tahun 2024. Hlm. 224

⁷² Bambang Sutrisno, "Integrasi Hukum Adat dan Hukum Nasional," *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, Vol. 8, No. 2, 2021, hlm. 90.



BAB IV
PENUTUP

A. Kesimpulan

Menurut hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis deskripsikan di atas, maka dari itu penulis dapat membuat Kesimpulan yakni:

1. Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Letter C dalam Sengketa Status Sengketa

Pemerintah telah menyediakan landasan hukum yang kuat melalui UUPA dan peraturan terkait, seperti Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Meskipun demikian, implementasi di lapangan, terutama di Perdesaan, masih menemui berbagai tantangan. Pendaftaran tanah penting untuk memastikan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa.

Pentingnya Kapasitas Lembaga Desa dan Pemerintah, Kepala desa berperan sebagai fasilitator penting dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Namun, perlu peningkatan kapasitas lembaga terkait agar dapat lebih efektif dalam menangani sengketa. Selain itu, edukasi bagi masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan kepatuhan pada peraturan sangat diperlukan.

2. Hambatan dan Solusi Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Letter yang dalam Sengketa

Hambatan dalam Perlindungan Hak Milik adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah, tumpang tindih klaim kepemilikan, serta masih kuatnya pengaruh hukum adat yang kadang bertentangan dengan hukum positif. Selain itu, biaya dan prosedur yang rumit turut menjadi faktor yang membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanah mereka.

Untuk meningkatkan efektivitas perlindungan hak milik atas tanah, diperlukan kebijakan yang mempermudah proses pendaftaran tanah, meningkatkan sosialisasi tentang pentingnya sertifikasi, serta memperkuat peran lembaga mediasi di tingkat desa. Penyempurnaan regulasi juga dibutuhkan untuk mengakomodasi praktik-praktik adat dengan tetap mengedepankan prinsip-prinsip hukum nasional.

B. Saran

Disini penulis akan memberikan saran untuk semua elemen yakni :

1. Bagi Lembaga Penegak Hukum

Penegak hukum, terutama aparat di pengadilan dan Kantor Pertanahan, perlu diberikan pelatihan khusus terkait hukum agraria dan metode mediasi. Ini bertujuan agar mereka lebih kompeten dalam menangani sengketa tanah dengan pendekatan yang adil dan efisien. Mediasi harus diprioritaskan sebelum menempuh jalur litigasi agar sengketa tanah dapat diselesaikan dengan cepat dan biaya lebih rendah. Penegak hukum perlu mengarahkan pihak-pihak bersengketa untuk memilih penyelesaian secara damai melalui mediasi. Penegak hukum harus menjalankan tugas secara profesional dan transparan, khususnya dalam menangani kasus-kasus sengketa tanah di Perdesaan. Ini akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi hukum. Penegak hukum perlu mempertimbangkan dan menghormati nilai-nilai hukum adat yang berlaku di masyarakat Perdesaan. Hal ini akan mengurangi potensi konflik dan memudahkan penerimaan keputusan oleh para pihak.

2. Bagi Masyarakat

Masyarakat perlu lebih aktif dalam mendaftarkan tanah mereka agar terhindar dari potensi sengketa. Kesadaran ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan mempermudah proses pembuktian jika terjadi konflik. Masyarakat diimbau untuk tidak mengambil langkah main hakim sendiri dalam menghadapi sengketa tanah. Sebaiknya, setiap perselisihan diselesaikan melalui jalur resmi seperti mediasi atau melalui Kantor Pertanahan. Dalam penyelesaian sengketa, masyarakat

harus berpartisipasi aktif dengan itikad baik dan keterbukaan. Dengan begitu, penyelesaian melalui mediasi dapat mencapai hasil yang memuaskan dan menguntungkan semua pihak. Masyarakat perlu meningkatkan pemahaman mereka terkait hukum pertanahan, terutama tentang hak dan kewajiban kepemilikan tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan mengikuti program sosialisasi atau berkonsultasi dengan pihak berwenang. Masyarakat harus mempercayai lembaga hukum dan pemerintah dalam menyelesaikan sengketa. Kepercayaan ini penting agar setiap proses dapat berjalan lancar tanpa kendala dan konflik lanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

A. AL QUR'AN

Al-Maidah ayat 120
Al-A'raf ayat 128

B. BUKU

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Amirudin Zainal Asikin, 1995, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT Rajagrafindo, Jakarta.
- Amirudin Zainal Asikin, 1995, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT Rajagrafindo, Jakarta.
- Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007).
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002.
- Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Djakarta, 1971.
- Eman Ramelan, "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999", *Majalah*

- YURIDIKA, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000.
- Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007..
- H.Ali Achmad Chomzah,SH, *Hukum Agraria(pertanahan indonesia)* jilid 2, Pustaka raya, Jakarta 2004.
- Hilman Hadikusuma, 1991, *Pembuatan Kertas Kerja Skripsi Hukum*, Mandar Maji, Bandung.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi hukum Perikatan*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. 2001.
- Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Cetakan Pertama 2008.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Bandung, 1990).
- Satjipto Rahardjo. Ilmu Hukum. Cetakan Keenam. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.
- Sigit Sapto Nugroho, S.H., M.Hum. et.al., 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo,
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Supriadi, *Hukum Agraria, Sinar Grafika*, Palu, 2006.
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak atas tanah*, Prenada media Group, Jakarta,
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencan Prenamedia Grup, 2010.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Surabaya, Prenada Media 2019

C. JURNAL

- Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, 2020, Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Kepemilikan Atas Tanah yang telah di daftarkan, *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 1 Januari 2020.
- Anugrah Majid dan Abdi Wijaya, 2022, Hak Milik Atas Tanah Perspektif Imam al-Syafi'i dan Imam Ahmad bin Hanbal, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Madzhab*, Vol. 3, No. 1.
- Ayu Citra Isnantri, 2023, Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Kepala Desa Sebagai Mediator, *Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik*, Vol.1, No. 4 Oktober 2023.
- Bambang Sutrisno, "Integrasi Hukum Adat dan Hukum Nasional," *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, Vol. 8, No. 2, 2021.
- Della Monika, Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Pendaftaran Tanah DiKecamatan

- Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Dikantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany), *Jurnal Selat* 7, no. 1 (2019).
- Dewi Susanti, "Pemahaman Masyarakat terhadap Sertifikasi Tanah," *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 7, No. 2, 2021.
- Dian Wijayanti, "Pemberdayaan Masyarakat dalam Penyelesaian Sengketa," *Jurnal Pemberdayaan Desa*, Vol. 6, No. 1, 2021.
- Dika Yudanto, Femmy Silaswati Fariad, dan Suwardi, 2023, Optimalisasi Perandan Fungsi Lembaga Penyelesaian dalam Sengketa Pertanahan di Kawasan Perdesaan dalam Mewujudkan Goodwil, *Jurnal Hukum Prima*, Vol. 6, No. 2.
- Felishella Earlene and Jesslyn Evelina Tandrajaya, Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07/RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia, *Cepalo* 3, no. 2 (2019)
- Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman dan Koes Widarbo, 2024, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, *Tunas Agraria*, Vol. 7, No. 1 January 2024.
- Helena Sumiati, Ardiansah, dan Bagio Kadaryanto, 2021, Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Hukum di Indonesia, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 7 No.2 September 2021.
- Komang Andriyani dan I Gede Surata, 2016, Pendaftaran Tanah secara Recht Cadaster Melalui Proses Konversi, *Jurnal Hukum* Vol. 4 No. 2 Desember 2016.
- Laurensius Arliman S. 2019. Mewujudkan Penegakan Hukum yang Baik di Negara Hukum Indonesia. *Dialogia Iuridica, Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, Vol. 11 No. 1, 2019;
- Muhammad Rafi dan Arsin Lukman, 2023, Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 7, No. 1.
- Muhammad Rizaldi, Dian Aries Mujiburohman dan Dwi Wulan Pujiriyani, 2023, Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik, *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 3, No. 2 Oktober 2023.
- Muhammad, 2019, Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah di Wilayah Negara Republik Indonesia, *Jurnal WASAKA HUKUM*, Vol. 7, No. 2, Agustus 2019.
- Mulyani Zulaeha. (2016). Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Vol.38, No.1(April)..
- Musta'in dan Sukarmi, 2017, Implementasi Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 2 Juni 2017.
- Nabilla Nastiti Dewi dan Herma Setiasih, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, *Jurnal Magister Ilmu Hukum 'DEKRIT'*, Vol. 14, No. 1 (2024).

- Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edy Wahjuningati, 2024, Problematika Peralihan Hak Atas peralihan Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya, *JUDICIARY (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, Vol. 13, No. 1 (2024).
- Puspa Rizqi, "Konflik Tanah Warisan dan Mediasi," *Jurnal Sosial dan Hukum*, Vol. 5, No. 3, 2020.
- Putu diva sukmawati, 2022, Hukum agraria dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2 No. 2, (April, 2022).
- Roeroe S.D.L, 2013, Penegakan Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Proses Peradilan, Vol. I, No. 6.
- Rosana, E. (2016). Kepatuhan Hukum sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat. *Justicia Islamica*, 4(1).
- Sunaryo, 2012, Metode Research, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Weny A. Dunga, Abdul Hamid Tome, A. M. (2019). PENERAPAN PRINSIP GOOD GOVERNANCE DALAM TATA KELOLA. *MAKSIGAMA JURNAL HUKUM*, Vol.11, No. (April).
- Yanto Sufriad, 2021, Konsep Hak Kepemilikan Berdasarkan Hukum Adat Dan Hukum Islam, *Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 1.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

E. INTERNET

- Dian dwi Jayanti S.H, 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/>, Diakses pada 28 September 2024 pkl 20:46
- H Cahyowibowo, 2016, BAB II Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah dan Larasirta, <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/2741/05.2%20bab%202.pdf?sequence=9&isAllowed=y> diakses pada 9 Oktober 2024, pkl. 11:10
- Pengadilan Agama Cilegon, <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah> diakses pada 16 September 2024, pkl. 12:11
- Ratna Nur Pratiwi, https://www.researchgate.net/publication/354710550_MENGENAL_MACAM-MACAM_HAK_ATAS_TANAH diakses pada 15 September

pkl. 11:44
Zulfina Susanti, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah,
<https://jurnal.umpwr.ac.id/index.php/eksaminasi/article/download/3590/1729/> , diakses pada 10 September 2024 pkl 22:14

