

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS
TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Perdata



Diajukan oleh :

Kristin Dwi Jayanti

30302100177

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**



Diajukan oleh :

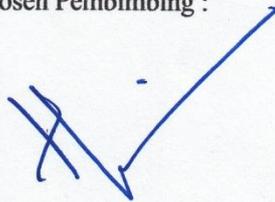
Kristin Dwi Javanti

30302100177

Telah Disetujui :

Pada Tanggal, 9 Desember 2024

Dosen Pembimbing :



Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn

NIDN. 06-2102-7401

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Kristin Dwi Jayanti

30302100177

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 2 Desember 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

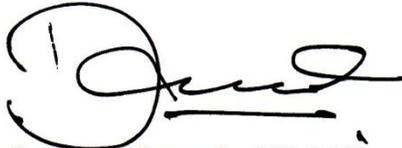
Ketua



Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.

NIDN: 06-2006-6801

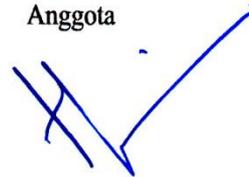
Anggota



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

NIDN: 06-1710-6301

Anggota



Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn

NIDN: 06-2102-7401

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



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

NIDN: 06-2004-6071

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Kristin Dwi Jayanti

NIM :30302100177

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH”** benar-benar merupakan hasil karya 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



Kristin Dwi Jayanti

30302100177

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kristin Dwi Jayanti

NIM :30302100177

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :
“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk di simpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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



Kristin Dwi Jayanti

30302100177

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Hidup itu berotasi, benar seperti yang disebut dengan roda kehidupan, apa yang terlihat indah tidak selamanya indah, apa yang saat ini di sesali bisa jadi akan kita syukuri pada akhirnya. Setiap kita diuji dengan cara yang berbeda, dan dengan batas kesanggupan yang tak serupa. Jalani hidup tanpa banyak bertanya, tapi carilah jawabannya dengan usaha yang dibantu doa.



Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

- Tiada lembar yang paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan, dengan mengucapkan
جامعته سلطان أجونغ الإسلامية
syukur atas Rahmat Allah SWT.

Skripsi ini penulis persembahkan sebagai tanda bukti kepada orang tua tercinta, keluarga, dan sahabat yang selalu memberi support untuk menyelesaikan skripsi ini.

- Almameterku UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh.

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TENTANG PENDAFTARAN**

TANAH.” Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, guna memperoleh gelar Sarjana Stara Satu (S.1) Ilmu Hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E., Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.H. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
5. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
6. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn. Selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu, tenaga, maupun pikiran, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan sangat

baik dan Beliau sekeluarga di berikan kesehatan dan selalu dalam perlindungan Allah SWT. Serta Bapak Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang dengan kesabarannya telah membimbing penulis dalam perkuliahan.

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Staff dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
9. Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, narasumber penelitian skripsi ini.
10. Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, S.H., M.Kn, narasumber penelitian skripsi ini.
11. Teman-teman Fakultas Hukum UNISSULA.
12. Pintu Surga dan panutan penulis, Ibu Harnanik, sebagai tanda bakti, hormat, serta rasa sayang yang tiada mungkin dapat dibalas dengan selembar kertas yang bertuliskan kata persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Ibu bangga dan bahagia, karena penulis tersadar selama ini belum bisa membalas segala rasa bahagia dan syukur yang di berikan Ibu kepada penulis, dan terimakasih telah memberikan kehidupan yang penuh arti di dunia ini. Dan Bapak Kusnanto, terimakasih sebesar-besarnya penulis ucapkan atas segala perjuangan seorang ayah untuk anak perempuannya, yang telah di besarkan hingga menjadi seperti sekarang, terimakasih atas segala doa-Nya. Dan tentunya segala sesuatu yang Bapak ajarkan kepada penulis sangat berarti untuk kehidupan bagi penulis yang akan datang. Serta Kakak penulis Tondo Widodo dan Adik penulis Putri Kusumaning Rahayu, terimakasih sudah menjadi teman di rumah di kala penulis sedang mengerjakan skripsi ini.
13. Sahabat-sahabat penulis, Eidelweiss Klabatina, Lailatul Arifah, Diah Ayu Mawarti. Terimakasih telah menjadi sahabat yang paling baik untuk penulis, dan selalu mengerti tentang keadaan penulis terimakasih sudah kebersamaan dengan penulis selama awal masuk perkuliahan sampai saat ini,

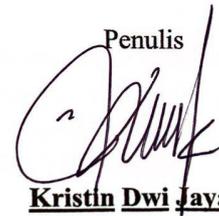
Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, oleh

sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak dikemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Sekian dari penulis, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 9 Desember 2024

Penulis



Kristin Dwi Jayanti

30302100177



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Perlindungan hukum yang di berikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah adalah adanya sertifikat tanah dan itu adalah bagian dari perlindungan hukum terhadap tanah. kendala dan solusi dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanah adalah dengan mendaftarkan tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melalui pejabat PPAT.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder sebagai sumber data utamanya. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan memberikan penjelasan terkait objek yang di teliti, yang menghasilkan data diskripsi yang berbentuk kata-kata tertulis atau uraian kalimat dari orang dan perilaku yang dapat diamati.

Hasil penelitian adalah Perlindungan hukum yang di berikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah adalah adanya sertifikat tanah dan itu adalah bagian dari perlindungan hukum terhadap tanah. Kendala dan solusi dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanah adalah dengan mendaftarkan tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melalui pejabat PPAT. Penelitian menunjukkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memiliki peran penting dalam memperkuat landasan hukum atas kepemilikan tanah di Indonesia. Regulasi ini memberikan panduan yang lebih jelas dalam hal pendaftaran tanah, penetapan status kepemilikan, serta prosedur penyelesaian sengketa. Selain itu, regulasi ini berkontribusi pada tercapainya kepastian hukum yang lebih baik bagi pemegang hak atas tanah melalui upaya sertifikasi tanah secara sistematis. Namun, implementasi regulasi ini masih menghadapi kendala seperti keterbatasan sosialisasi dan hambatan administratif di tingkat daerah. Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan pentingnya dukungan regulasi yang kuat untuk melindungi hak atas tanah serta perlunya peningkatan efektivitas implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 agar mampu memberikan kepastian hukum yang optimal bagi masyarakat.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemegang Hak Atas Tanah, Bukti Kepemilikan, Pendaftaran Tanah

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal protection given to land rights holders as proof of land ownership is the existence of a land certificate and that is part of the legal protection of the land. Obstacles and solutions in legal protection for land rights holders as proof of land ownership are by registering the land with the National Land Agency (BPN) through a PPAT official.

The research method used in this study is an empirical legal method using primary data and secondary data as the main data sources. This study uses a qualitative descriptive approach by providing an explanation related to the object being studied, which produces descriptive data in the form of written words or sentence descriptions from people and observable behavior.

The results of the study are the legal protection given to land rights holders as proof of land ownership is the existence of a land certificate and that is part of the legal protection of the land. Obstacles and solutions in legal protection for land rights holders as proof of land ownership are by registering the land with the National Land Agency (BPN) through a PPAT official. Research shows that Government Regulation Number 18 of 2021 has an important role in strengthening the legal basis for land ownership in Indonesia. This regulation provides clearer guidance on land registration, determination of ownership status, and dispute resolution procedures. In addition, this regulation contributes to achieving better legal certainty for land rights holders through systematic land certification efforts. However, the implementation of this regulation still faces obstacles such as limited socialization and administrative obstacles at the regional level. Overall, this study emphasizes the importance of strong regulatory support to protect land rights and the need to increase the effectiveness of the implementation of Government Regulation Number 18 of 2021 in order to provide optimal legal certainty for the community.

Keywords: Legal Protection, Land Rights Holders, Proof of Ownership, Land Registration

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	19
C. Tujuan Penelitian.....	19
D. Kegunaan Penelitian.....	20
1. Manfaat dan Kegunaan Teoritis.....	20
2. Manfaat dan kegunaan Praktis.....	20
E. Terminologi.....	21
F. Metode Penelitian.....	23
1. Metode Pendekatan.....	23
2. Spesifikasi Penelitian.....	27
3. Jenis dan Sumber Data.....	28
4. Metode Pengumpulan Data.....	30

5. Lokasi Penelitian.....	31
6. Metode Analisis Data.....	31
G. Sistematika Penulisan.....	32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	34
A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah... 41	
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	41
2. Konsep Perlindungan Hukum.....	43
3. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah	45
B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	47
1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	47
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	49
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	51
4. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	52
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	54
Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	56
C. Tinjauan Tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah.....	57
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	57
2. Jenis-Jenis Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	59
3. Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam.....	60
D. Tinjauan Tentang Sertifikat Tanah.....	62
1. Pengertian Sertifikat Tanah.....	62
2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah.....	63
3. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah.....	65
E. Tinjauan Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	67

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	67
2. Pengertian Kantor Pertanahan.....	68
3. Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....	70
4. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Memberikan Perlindungan Hukum.....	72
F. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Perspektif Islam... 73	
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	81
A. Perlindungan Hukum Yang Di Berikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	81
1. Tinjauan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jepara	82
2. Tinjauan di Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Jepara.....	87
B. Kendala dan Solusi Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	98
BAB IV PENUTUP.....	106
A. Kesimpulan.....	1066
B. Saran.....	1077
DAFTAR PUSTAKA.....	109
LAMPIRAN.....	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia dalam Pasal 28 H ayat (4) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa setiap warga negara berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun, termasuk untuk mengasai/memiliki hak atas tanah. Salah satu agenda penting pemerintah adalah memberikan sertifikat gratis atas tanah hak milik yang ada dan memberantas terkait dengan mafia tanah yang sangat meresahkan masyarakat, di lansir dalam laman PANRB menyatakan bahwa Pemerintah akan hadir untuk membela rakyat kecil, tetapi kita juga ingin benar-benar memahami situasinya, karena situasi tanah dan sengketa tanah itu kompleks. Jadi sudah lama carut marut, jadi tidak boleh juga kita sembrono, kita juga ingin cepat tapi juga harus dengan diteliti dengan baik,¹ lebih lanjut di laman tersebut janji pemerintah adalah “Kita (Kementerian ATR/BPN) serius akan melakukan langkah-langkah yang tegas, mau bagaimanapun tidak boleh ada yang melawan hukum di negeri kita. Apalagi kalau berhubungan dan berhadapan dengan rakyat, terutama rakyat kecil”² upaya yang di lakukan adalah melakukan pertemuan dengan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian (Menko Perekonomian) Airlangga

¹ Ngungrum Qurani Isdarmadji, 2024, “Pemerintah akan Terus Memberantas Mafia Tanah,” Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi.

² Isdarmadji.

Hartarto guna membahas berbagai program agraria yang perlu dituntaskan seperti reforma agraria, pengadaan lahan untuk infrastruktur Proyek Strategis Nasional (PSN), hingga kepastian hukum pertanahan.³

Hal ini juga di pertegas oleh Agustianto Mingka yang menyatakan bahwa Permasalahan mafia tanah kembali marak dan diperbincangkan sebagai isu Nasional yang sangat urgent. Sehingga Presiden Jokowi turun tangan dan berkomentar keras terkait problematika kejahatan mafia tanah tersebut. Beliau memberikan perhatian khusus terhadap fenomena mafia tanah dan meminta Polri untuk mengambil peran dalam membela hak para korban mafia tanah tersebut. Presiden mengingatkan aparat kepolisian untuk tidak membeking kejahatan mafia tanah tersebut. Atas dasar itu, Kapolri, Listyo Sigit Prabowo langsung meminta jajarannya agar tidak ragu mengusut tuntas praktik mafia tanah yang fenomenal tersebut.⁴

Sebenarnya Negara sudah membuat aturan yang sangat membantu dalam menangani kajian ini yaitu terkait dengan peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah diundangkan sebagai respons terhadap kebutuhan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Regulasi ini bertujuan untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah di Indonesia dengan memberikan landasan hukum yang kuat dalam hal bukti kepemilikan, pengakuan hak, serta perlindungan

³ Sri Hajati dkk., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan* (Airlangga University Press, 2020).

⁴ “Iqtishad Consulting - Problematika Mafia Tanah di Indonesia,” <https://www.iqtishadconsulting.com/content/read/blog/problematika-mafia-tanah-di-indonesiadiakses> 10 Oktober 2024

terhadap pemegang hak. Dalam peraturan tersebut, setiap orang yang memiliki hak atas tanah wajib mendaftarkan tanahnya sebagai upaya untuk menghindari sengketa dan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah.⁵

Meskipun demikian, dalam praktiknya, masih terdapat berbagai kendala yang menghambat pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah sering kali dihadapkan pada berbagai masalah seperti keterbatasan akses informasi, biaya yang tinggi, serta masalah administratif yang kompleks. Di sisi lain, ketidakpastian hukum terkait status kepemilikan tanah dan lemahnya pengawasan dalam implementasi peraturan pemerintah juga turut memperburuk masalah ini. Akibatnya, banyak kasus sengketa tanah yang berlarut-larut di pengadilan, bahkan untuk tanah yang sudah memiliki sertifikat resmi.⁶

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah menjadi sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pemilik tanah di Indonesia. Perlindungan ini tidak hanya melibatkan penyediaan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, tetapi juga mencakup langkah-langkah preventif yang dilakukan pemerintah untuk mencegah munculnya sengketa tanah. Dalam konteks ini, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 diharapkan dapat menjadi solusi untuk memberikan kepastian

⁵ “Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah - Ortax,” <https://datacenter.ortax.org/ortax/aturan/show/17339>.

⁶ “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Menjual Notaris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 | Jurnal Adhikari,”

hukum serta perlindungan yang efektif terhadap hak-hak pemilik tanah.⁷

Dalam konteks negara Republik Indonesia aturan yang senada dengan aturan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah adalah :

Pertama dalam Pasal 28 H ayat (4) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa setiap warga negara berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun, termasuk untuk mengasai/memiliki hak atas tanah.

Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) UUPA merupakan dasar hukum utama yang mengatur segala hal terkait agraria, termasuk hak-hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. UUPA memberikan landasan bagi berbagai peraturan pelaksanaan yang muncul kemudian, termasuk PP No. 18/2021. Ketiga Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah UU ini mengatur mengenai hak tanggungan yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditur yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah, termasuk kaitannya dengan sertifikat tanah yang menjadi bukti kepemilikan yang sah. Keempat Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja UU Cipta Kerja atau Omnibus Law ini

⁷ Iqtishad Consulting - "Problematika Mafia Tanah di Indonesia"; Isdarmadji, "Pemerintah akan Terus Memberantas Mafia Tanah"; "Masalah tanah dalam pembangunan / John Salindeho | OPAC Perpustakaan Nasional RI".

membawa banyak perubahan dalam peraturan di berbagai sektor, termasuk agraria dan pertanahan. Salah satu perubahan yang dihasilkan dari UU Cipta Kerja adalah terkait dengan pendaftaran tanah dan percepatan proses sertifikasi tanah, yang diimplementasikan lebih lanjut melalui PP No. 18/2021. Kelima Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah PP ini mengatur mekanisme pendaftaran tanah secara lebih detail di Indonesia, termasuk prosedur penerbitan sertifikat tanah dan upaya untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Peraturan ini menjadi dasar pendaftaran tanah secara nasional sebelum diperbarui oleh PP No. 18 Tahun 2021. Keenam Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria Perpres ini mendukung program reforma agraria yang bertujuan untuk memperbaiki distribusi tanah di Indonesia serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat, termasuk dalam proses legalisasi dan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat. Ketujuh Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Peraturan ini mengatur mengenai tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan administrasi pertanahan, kedelapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri ini merupakan aturan teknis yang memperinci pelaksanaan PP No. 18/2021, khususnya dalam hal tata cara pendaftaran tanah, prosedur pengajuan sertifikat, dan upaya penyelesaian sengketa tanah

termasuk pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah. Artinya negara sudah melakukan upaya yang sangat maksimal terkait dengan kajian ini.⁸

Sebenarnya pemerintah sudah melakukan upaya elektronik sertifikat agar tidak adalagi mafia tanah yang bisa bermain, dalam laman Indonesia Go.id di nyatakan oleh pemerintah bahwa optimalisasi layanan digital pertanahan yang dilakukan Kementerian ATR/BPN tentu berdampak positif pada pembangunan. Dampak nyataanya itu akan terlihat pada meningkatnya perekonomian melalui penerimaan negara dan peningkatan pembangunan daerah berkelanjutan melalui perbaikan tata ruang wilayah. Pemanfaatan strategi transformasi digital secara terpadu dan intensif dinilai dapat meningkatkan kualitas pelayanan publik dibidang agraria dan tata ruang. Usaha ini dapat tercapai dengan dukungan birokrasi yang kuat. Untuk itulah, transformasi digital bukan sekadar menambah aplikasi belaka, melainkan harus disertai dengan pembangunan *digital culture*, *digital competence*, dan *digital structure*. “Apa yang dikerjakan Kementerian ATR/BPN ini telah mendorong terbangunnya pilar *digital structure* di sektor sertifikasi. Begitu juga budaya digital karena membiasakan masyarakat untuk beralih dari sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik. Dengan digitalisasi sertifikat tanah sesungguhnya telah memangkas berbagai tumpukan kertas dan proses bisnis yang selama ini menjadi rutinitas”⁹

⁸ Prof. Dr H. Hambali Thalib S.H., M.H., 2012, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, Kencana.

⁹ “Indonesia.go.id - Rekor Sertifikat Tanah Elektronik,”
<https://indonesia.go.id/kategori/editorial/8265/rekor-sertifikat-tanah-elektronik?lang=I>,

di tegaskan oleh kementerian lain mislanya di laman kementerian keuangan menyatakan bahwa pemetaan (ploting) sertifikat tanah BMN secara digitak memberikan kepastian hukum tanah BNM hal ini berdasarkan perundang-udangan yang berlaku.

UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang “Perbendaharaan Negara” Pasal 49 ayat. yang berbunyi “Seluruh Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan”. Sejak pemeriksaan atas Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) tahun 2004 oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), ditemukan banyak tanah pemerintah yang tidak bersertifikat, sehingga atas temuan BPK dimaksud perlu ditindaklanjuti dengan dilakukannya sertifikasi atas BMN berupa tanah. Guna mempercepat BMN berupa tanah pada K/L bersertifikat, maka dibentuklah program percepatan sertifikasi yang melibatkan berbagai pihak yakni pengelola barang (Kementerian Keuangan), pengguna barang dan BPN RI yang dimulai sejak Tahun 2013 dan diharapkan penyelesaian pensertipikatan Tanah BMN dapat diselesaikan sampai Tahun 2022.¹⁰ Sertifikasi "yang telah dilaksanakan sejak Tahun 2013 sampai dengan akhir Oktober 2022 yang pelaksanaannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Keyayaan Negara telah mensertipikatkan sebanyak 90.335 bidang tanah BMN.¹¹

¹⁰ Irma Devita Purnamasari, 2010, *Hukum Pertanahan* (Kaifa, 2010).

¹¹ “Pemetaan (Plotting) Sertipikat Tanah BMN Secara Digital Memberikan Kepastian Hukum Tanah BMN,” <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15659/Pemetaan-Plotting-Sertipikat-Tanah-BMN-Secara-Digital-Memberikan-Kepastian-Hukum-Tanah-BMN.html>, diakses 10 Oktober

Jika di telusuri terkait dengan isu ini ada beberapa penelitian yang penting sebagai bahan pertimbangan antara lain adalah riset yang di lakukan oleh Zainal Arifin dkk dengan judul Perlindungan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanah (studi kasus putusan pengadilan negeri blitar nomor 70/Pdt.G/2016/PN.Blt) dalam artikel ini memberikan informasi terkait dengan Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Putusan Pengadilan Negeri Blitar nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt, apabila ditinjau dari aspek Hukum Tanah Nasional, perlindungan hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) dan untuk mengetahui keabsahan pemecahan Sertipikat Hak Milik” No. 769 yang masih menjadi obyek perjanjian hutang piutang dengan kreditur Koperasi Satria Jaya menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan pertanggungjawaban institusi pemerintahan yang menerbitkan akta-akta sebagai syarat peralihan hak kepemilikan tanah (sertipikat) yang ternyata bermasalah. Hasil penelitian dapat diketahui bahwa:1) Putusan Pengadilan Negeri Blitar nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt apabila ditinjau dari aspek Hukum Tanah Nasional hanya menitik beratkan pada proses hukum peralihan hak kepemilikan tanah sebelum munculnya sertifikat dalam hal jual belinya, maka jual beli obyek yang lain batal demi hukum sesuai Pasal 26 (2) UU Pokok Agraria, karena pengadilan negeri hanya berkompotensi mengadili Perbuatan Hukumnya (Wan prestasi dan PMH) sedangkan

pembatalannya adalah wilayah PTUN kemudian di eksekusi oleh institusi yang berwenang (BPN), 2) Perlindungan hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) setelah adanya putusan dari Pengadilan Negeri Blitar, masih harus meneruskan proses hukum yang panjang, karena : a) jika terbukti cacat hukum dalam prosesnya maka kepemilikan tanah tersebut dapat dibatalkan, dan upaya hukum bisa dilakukan menuntut pidana atau perdata kepada penjual/pemilik yang tidak beritikad baik; b) Pengadilan Negeri hanya dapat mengadili sesuai dengan kompetensi peradilan dan hukum acara dalam pemeriksaan di persidangan yang tidak bisa diabaikan. 3) Pertanggungjawaban institusi pemerintahan yang menerbitkan akta-akta dalam proses peralihan hak atas tanah yang ternyata bermasalah seharusnya dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata, dan tuntutan ganti rugi. Selain itu Sistem Publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut UUPA no 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang bertendensi positif, sebelum ada gugatan karena merasa dirugikan maka proses peralihan akan tetap dilanjutkan (asas "*nemo plus iuris*"). Dari hasil penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat dan sah terhadap kepemilikan tanah namun belum absolut/mutlak sehingga harus ada perlindungan hukum terhadap pemegangnya.¹²

Selain itu riset yang dilakukan oleh Ghina Angga Luqyana dengan

¹² Zainal Arifin "Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah, Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 70/Pdt.G/2016/PN.

judul Perlindungan hukum terhadap pemegang surat keterangan ganti rugi terkait di atasnya telah terbit sertifikat atas nama orang lain dalam artikel ini memberikan informasi terkait dengan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Surat Keterangan Ganti Kerugian dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah untuk pertama kali. Namun kenyataannya, objek kepemilikan tanah yang menggunakan dasar Surat Keterangan Ganti Kerugian telah didaftarkan dan telah diterbitkan sertifikat atas nama orang lain. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum dari sertifikat ganti rugi sebagai dasar pendaftaran tanah pertama kali dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berdasarkan sertifikat ganti rugi yang atas sertifikat tersebut telah diterbitkan nama orang lain. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori akibat hukum R. Soeroso dan teori perlindungan hukum Philipus¹³

M. Hadjon. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif berupa bahan hukum kepustakaan atau data sekunder dengan bahan primer, sekunder, dan tersier, serta dengan pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang, konseptual, dan kasus. teknik pengumpulan bahan hukum melalui penelitian kepustakaan dan teknik analisis bahan hukum dengan penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum surat ganti rugi tidak dapat digunakan untuk mendaftarkan tanah dan tidak adanya perlindungan hukum terhadap pemegang hak karena pemegang hak tidak

¹³ Drs Waskito dkk, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang* (Kencana).

dapat menguasai tanah, namun pemegang surat ganti rugi dapat mengajukan gugatan. gugatan ke pengadilan. Sarannya agar kantor pertanahan dapat lebih berkoordinasi dengan kecamatan terkait objek pendaftaran tanah dan lebih teliti dalam memeriksa objek tanah dari segi data fisik dan data yuridis serta bagi kantor pertanahan dalam hal memberikan perlindungan hukum dan Kepastian hukum kepada pemegang hak diharapkan dapat lebih bijaksana dalam mengambil keputusan atau mengambil suatu kebijakan guna memberikan rasa aman dan nyaman.¹⁴

Hal ini juga senada dengan apa yang di lakukan oleh Dewi Rachmawati dengan judul riset Kepastian hukum terhadap tadan bukti kepemilikan hak atas tanah dalam artikel ini juga memberikan informasi terkait dengan Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat dengan UUPA, pada Pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah (sertipikat hak atas tanah). Proses pendaftaran tanah, dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah: Untuk mengetahui kepastian

¹⁴ Ghina Angga Luqyana, 2023, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Surat Keterangan Ganti Rugi Terkait Di Atasnya Telah Terbit Sertipikat Atas Nama Orang Lain," *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 9 hal. 2793–2819.

hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah metode kepustakaan yaitu dengan mengumpulkan data-data yang diperoleh dari buku-buku dan dari sumber-sumber data sekunder lainnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi pengambil kebijakan dan para penegak hukum dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah dan pemegang sertipikat Hak atas tanah.¹⁵

Muhammad Yusuf Yursie dan Muhammad Qomaru Rizal menyatakan perlindungan hukum atas terbitnya dua sertipikat hak atas tanah dengan objek yang sama juga mempunyai masalah yang serius maka dari itu Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah dengan objek yang sama mengakibatkan hilangnya kepastian hukum terhadap si pemilik sertipikat dan harus terjadi sengketa hingga penyelesaian melalui pengadilan. contohnya adalah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 03/G/2012/PTUN-BKL jo No. 96/B/2012/PT.TUN.MDN jo No. 02/K/TUN/2013 yang terletak di Desa Talang Pauh, Kecamatan Pondok Kelapa, Kabupaten Bengkulu Utara. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan Peraturan Perundang- undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini menunjukkan adanya Perlindungan serta kepastian hukum kepada para pemegang hak ialah sebagaimana yang diatur dalam Undang- undang Pokok Agrarian Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23

¹⁵ Dewi Rachmawati “Kepastian Hukum terhadap Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah | Syntax Literate ; Jurnal Ilmiah Indonesia,” <https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/3038>, diakses 10 Oktober 2024

ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan surat - surat tanda kepemilikan hak berlaku pula sebagai alat bukti yang kuat. Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menyelesaikan sengketa mengenai sertipikat ganda (overlapping) tersebut berdasarkan peraturan yang berlaku yaitu berdasarkan ketentuan hukum Agraria.¹⁶

Supriyadi dan isharyanto mengemukakan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam hal persamaan nomor hak sertifikiasi pada obyek tanah yang berneda (studi kasus kantor pertanahan kabupaten sukoharjo) menyatakan bahwa menganalisis penyebab timbulnya persamaan nomor sertifikat pada objek tanah yang berbeda dan mengetahui upaya perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat dengan nomor yang sama pada objek tanah berbeda di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Metode penelitian dengan pendekatan yuridis empiris. Teknik pengumpulan data dengan wawancara dan studi kepustakaan yaitu buku-buku atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Hasil penerbitan sertifikat hak atas tanah karena penulisan nomor sertifikat yang sama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran dan Pengaturan Tanah. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

¹⁶ Muhamamd yusuf Yusrie “Perlindungan Hukum Atas Terbitnya Dua Sertipikat Hak Atas Tanah Dengan Objek yang Sama | *Media Iuris*,” <https://e-journal.unair.ac.id/MI/article/view/18329>, diakses 10 Oktober 2024.

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan (BPN) merupakan perbuatan hukum dalam bidang ketatanegaraan. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat pengganti karena penulisan nomor sertifikat yang sama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang telah diterbitkan sama dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah pada umumnya. Pada dasarnya sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemiliknya. Sebab setelah diterbitkannya sertifikat pengganti karena penulisan nomor hak sertifikat yang sama, maka batalnya sertifikat tersebut karena penulisan nomor hak sertifikat yang sama dengan salah satunya dicoret dan diganti dengan nomor yang baru.¹⁷

Sejak awal negara memang mempunyai hak mengatur terkait dengan soal tanah dan pembagian ahmadi dalam artikel berjudul Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah negara oleh masyarakat menyatakan bahwa Beberapa masyarakat yang menempati lahan tanah yang statusnya masih atas hak tanah Negara memberikan problem pada Pemerintah, pengawasan dan peraturan sudah di bentuk akan tetapi ketidaktahuan masyarakat dalam pengelolaan terhadap tanah Negara masih sangat minim. Untuk itu, dalam penelitian ini bertujuan memberikan informasi kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui bagaimana proses pelaksanaan

¹⁷ Supriyadi dan Isharyanto, 2018, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Persamaan Nomor Hak Sertipikat Pada Obyek Tanah Yang Berbeda (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)”.

pengurusan surat-surat tanah terhadap tanah Negara, sedangkan untuk Pemerintah dapat mengetahui bagaimana hambatan- hambatan yang terjadi pada masyarakat dalam menguasai secara fisik atas tanah Negara dengan dasar peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria, Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Pendaftaran hak atas tanah di kantor ATR/BPN dapat dijadikan tujuan untuk masyarakat mendapat kepastian hukum hak atas tanah yaitu seperti kepastian objek tanah, kepastian hak kepemilikan dan kepastian subyek pemilik untuk meminimalisir adanya sengketa dalam masyarakat. Suatu hambatan-hambatan yang ada dilapangan seperti adanya birokrasi yang berbelit-belit dari oknum-oknum Pemerintah dan/atau pegawai Kantor ATR/BPN yang menghambat proses pendaftaran sertipikat tersebut, adapula hambatan seperti punguan liar dan biaya yang tidak jelas yang harus ditekan bahkan harus dihilangkan. Tahapan proses pendaftaran sampai menjadi sertipikat mekan waktu yang cuku lama waktu ini lah yang menjadi masyarakat enggan melakukan pengurusan pengurusan.¹⁸

Selain itu ada empat hal yang menjadi problem akademis dalam riset ini *pertama* problem filosofis Masalah filosofis hukum tentang pemegang hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 berkisar

¹⁸ Ahmadi Ahmadi, 2022, “Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Negara Oleh Masyarakat,” *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*.

pada ketegangan antara kepastian hukum dan realitas kepemilikan tanah. Peraturan ini mengamanatkan bahwa pemegang bukti kepemilikan lama harus mendaftarkan haknya dalam waktu lima tahun, jika tidak, klaim mereka dapat dianggap tidak sah, secara efektif mengalihkan kepemilikan kepada.¹⁹ Hal ini menimbulkan kekhawatiran tentang keadilan dan aksesibilitas proses pendaftaran, karena banyak yang menghadapi rintangan birokrasi dan kesalahan manusia yang mempersulit kemampuan mereka untuk mengamankan pengakuan hukum atas hak-hak mereka.²⁰ Selain itu, ambiguitas seputar hubungan antara hak atas tanah yang berbeda, seperti Hak Milik dan Hak Pengelolaan, menciptakan lapisan kompleksitas tambahan, yang mengarah pada potensi konflik dan perselisihan kepemilikan.²¹ Dengan demikian, dilema filosofis terletak pada menyeimbangkan otoritas pengatur negara dengan hak dan realitas pemilik tanah individu. *Kedua* problem yuridis adalah Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah di Indonesia, khususnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, menghadapi beberapa tantangan yuridis. Peraturan ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan menetapkan prosedur yang jelas untuk pendaftaran tanah, yang penting untuk memformalkan kepemilikan dan memberikan pengakuan hukum. Namun,

¹⁹ Sapto Wahyono, 2023, "Analysis of Old Proof of Rights Holders According to Government Regulation Number 18 of 2021," *International Journal of Multidisciplinary Research and Analysis*.

²⁰ Muhamamd Tahir ali, 2022, "The Ideal Construction of Legal Ownership of Land Rights in the Administrative System of the National Land Agency," *International Journal of Science and Society* 4, no. 4 hal. 375–87.

²¹ Alwahab Agirda Nugraha Effensdi, 2023, "Legal Certainty on Land Ownership Rights Above Management Rights," *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal*.

kerangka hukum yang ada, termasuk peraturan sebelumnya seperti PP 24/1997, mengungkapkan kesenjangan signifikan yang merusak perlindungan ini. Kekosongan hukum dalam peraturan sebelumnya telah menciptakan ambiguitas yang mempengaruhi penegakan hak atas tanah, yang menyebabkan potensi perselisihan dan dokumentasi yang tidak memadai.²² Selain itu, pemegang hak atas tanah sering menghadapi tantangan hukum yang berasal dari klaim yang saling bertentangan dan rintangan birokrasi, yang mempersulit kemampuan mereka untuk menegaskan kepemilikan secara efektif kurangnya kejelasan dalam kerangka hukum dapat mengakibatkan upaya hukum yang tidak memadai bagi individu yang menghadapi perselisihan, sehingga mengurangi perlindungan yang dimaksudkan dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Oleh karena itu, sementara peraturan tersebut merupakan langkah maju, mengatasi ambiguitas dan tantangan hukum yang mendasarinya sangat penting untuk memastikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. *Ketiga* problem sosiologis adalah Masalah sosiologis terkait perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, khususnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, berasal dari berbagai faktor yang mempengaruhi klaim kepemilikan dan dinamika masyarakat. Perselisihan hak atas tanah sering timbul karena kepemilikan yang tidak jelas dan perlindungan hukum yang tidak memadai, yang dapat menyebabkan kerusuhan sosial dan

²² Anna Priscilian Meilita, 2015, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Administrasi," Brawijaya University.

konflik dalam masyarakat Kerangka hukum yang ditetapkan oleh peraturan ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah, namun tetap ada kesenjangan yang dapat memperburuk masalah sosiologis, seperti ketidaksetaraan dan perpindahan.²³ Proses pendaftaran tanah yang diuraikan dalam peraturan ini sangat penting untuk mendokumentasikan kepemilikan, tetapi tantangan dalam pelaksanaannya dapat menghambat keamanan hak atas tanah dan penyelesaian sengketa Selain itu, perlindungan hukum yang efektif sangat penting untuk meningkatkan keamanan kepemilikan lahan, yang secara langsung berdampak pada tatanan sosial masyarakat yang bergantung pada tanah untuk mata pencaharian mereka dengan demikian, sementara Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 memberikan kerangka kerja untuk mengatasi masalah ini, pemahaman yang komprehensif tentang implikasi sosiologisnya diperlukan untuk mengurangi efek buruk dari perselisihan kepemilikan tanah dan meningkatkan stabilitas masyarakat.²⁴

Dengan tiga alasan di atas sudah cukup untuk menjadi alasan penelitian ini dilakukan untuk mengkaji bagaimana implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Penelitian ini juga bertujuan untuk menilai efektivitas regulasi tersebut dalam melindungi hak kepemilikan tanah di Indonesia, serta mengidentifikasi berbagai kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

²³ Priviledge dhilwayo, 2014, "Tenure Security and Farmland: Will Recent Policy and Legislative Developments Improve the Plight of Rural Dwellers?," SciSpace - Paper (Juta Law Publishing (Historical content up to Sept 2015).

²⁴ Hajati dkk., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*.

Dan Latar belakang ini menekankan pentingnya **Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tentang pendaftaran tanah.**

B. Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini perlu ada pembatasan penelitian yang di sebut dengan rumusan masalah, rumusan masalah adalah pembatasan penelitian agar penelitian ini lebih fokus dalam mengkaji terhadap isu penelitian yang di angkat adapun beberapa rumusan masalah adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum yang di berikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai bukti Kepemilikan hak atas tanah?
2. Apa saja kendala dan solusi dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanah?

C. Tujuan Penelitian

Dalam sebuah penelitian di perlukan tujuan penelitian dalam riset yang berjudul Penelitian Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah di temukan beberapa tujuan penelitian yaitu antara lain adalah :

1. Mengetahui dan menganalisi perlindungan hukum yang di berikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai bukti Kepemilikan hak atas

tanah

2. Mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi yang dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat penelitian atau kegunaan penelitian berisi tentang kontribusi yang di berikan setelah penelitian ini diselesaikan, dalam manfaat penelitian ada dua hal penting yaitu manfaat atau kegunaan teoritis dan manfaatn atau kegunaan praktis. Manfaat dan kegunaan teoritis merujuk pada pengembangan ilmu dan teori, sedangkan manfaat atau kegunaan praktis adalah hal yang leboh konrit yang berdampak pada Masyarakat yang ada di sekitar.

1. Manfaat dan Kegunaan Teoritis

Dalam penelitian ini, memberikan ruang pengembangan teori terkait dengan kajian Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah, adapun sumbangsih manfaat penelitian dan kegunaan penelitian adalah untuk menambah kajian dan teori yang berbicara terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah dan menjadi bahan riset pendahuluan bagi peneliti yang akan datang.

2. Manfaat dan kegunaan Praktis

Manfaat dan kegunaan praktis dalam proposal yang di lakukan di riset ini, yaitu menjadi Langkah dan bahan untuk membangun kebijakan hukum yang terkait dengan isu Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah, karena memang apa yang di lakukan oleh pemerintah hari ini ingin memberikan rasa dan kepastian hukum terhadap pemilik tanah yang sah dari mafia tanah yang masih bebas sampai hari ini, dan kedua akan memberikan efek jera dan aplikasi keamanan yang memberikan kenyamanan terhadap masyarakat dalam mengurus tanah dan lain sebagainya. Khususnya di BPN Kabupaten Jepara dan di Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH.,M.Kn.

E. Terminologi

Dalam sub ini akan menjelaskan terkait dengan terminologi dengan kajian Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

1. Perlindungan Hukum: Upaya yang dilakukan oleh negara atau lembaga hukum untuk memberikan jaminan keamanan dan keadilan terhadap hak-hak pemegang tanah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pemegang Hak atas Tanah: Pihak yang memiliki hak secara sah atas suatu bidang tanah, baik individu, badan hukum, atau institusi, yang berhak

menggunakan, memanfaatkan, atau menguasai tanah tersebut berdasarkan hukum yang berlaku.

3. Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah: Dokumen resmi yang menyatakan kepemilikan atau penguasaan sah atas suatu bidang tanah, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak pakai, atau hak pengelolaan.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021: Regulasi yang mengatur tentang pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk prosedur, syarat, dan jaminan hukum bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah mereka secara sah di Kantor Pertanahan.
5. Pendaftaran Tanah: Proses administratif yang dilakukan oleh pemerintah untuk mencatat dan memberikan legalitas terhadap hak-hak atas tanah, serta penerbitan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.
6. Sertifikat Tanah: Dokumen resmi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setelah tanah didaftarkan, sebagai bukti hukum atas kepemilikan atau penguasaan tanah yang diakui oleh negara.
7. Hak Milik: Hak kepemilikan penuh dan eksklusif atas sebidang tanah yang diakui oleh negara, dengan jangka waktu yang tidak terbatas dan dapat diwariskan.
8. Hak Guna Bangunan (HGB): Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh orang lain, dengan jangka waktu tertentu.

9. Hak Pakai: Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau orang lain, dengan jangka waktu tertentu.
10. Kantor Pertanahan: Lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan, termasuk pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah.
11. Hak Pengelolaan: Hak yang diberikan kepada badan hukum atau instansi untuk mengelola tanah negara, yang kemudian dapat dialihkan penggunaannya kepada pihak ketiga melalui perjanjian.
12. Sengketa Pertanahan: Konflik atau perselisihan yang muncul terkait dengan kepemilikan atau hak penggunaan atas tanah, yang biasanya diselesaikan melalui pengadilan atau mediasi.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Rancangan dalam penelitian ini dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu penelitian dengan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskripsi yaitu berbetuk kata-kata tertulis atau kalimat uraian dari orang dan perilaku yang dapat di amati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu secara utuh Desain penelitian ini deskriptif kualitatif. Format desain deskriptif kualitatif yang didasari pada studi Penelitian socio-legal merupakan pandangan eksternal terhadap pelaksanaan hukum secara *de facto* yang merupakan produk dari praktik sosial dan implementasi hukum sebagai sebuah sistem sosial.

Pada penelitian socio-legal. Tujuannya ialah pengkajian hukum dalam pengaturan dari masyarakatnya.²⁵ Herlambang P. Wiratraman mendeskripsikan sosio legal sebagai studi hukum interdisipliner, yakni suatu usaha dalam menemukan konsep hukum dari sisi non-doktrinal.²⁶ Melalui penelitian ini, peneliti bertujuan untuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah dalam menjawab problematika filosofis, sosiologis, dan yuridis dari hukum tertulis.

Adapun Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum (*legal research*), berbasis Metode penelitian yuridis empiris merupakan pendekatan penelitian hukum yang menggabungkan analisis yuridis (normatif) dengan pengumpulan data empiris (lapangan). Metode ini digunakan untuk memahami bagaimana hukum diterapkan secara nyata dalam masyarakat dan bagaimana aturan-aturan hukum berinteraksi dengan aspek sosial di luar teks hukum Peter Mahmud Marzuki mengartikan penelitian hukum sebagai sebuah kegiatan *know how* untuk menjawab isu-isu hukum yang sedang ditelaah.²⁷ Pendapat tersebut senada dengan pernyataan oleh Jacobstein dan Mersky yang memahami sebuah penelitian hukum sebagai proses penemuan sumber-sumber

²⁵ Fachrizal Afandi, 2022, “Penelitian Hukum Interdisipliner Reza Banakar: Urgensi dan Desain Penelitian Sosio-Legal”, *Undang: Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 1, hal. 240.

²⁶ Herlambang P. Wiratraman, 2016, “*Studi Sosio-Legal Sebagai Studi Interdisipliner*”. Makalah untuk Pelatihan Sosio-Legal, Fakultas Hukum Universitas Pancasila dan Epistema Institute, Jakarta.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 57.

hukum yang dapat digunakan dalam situasi hukum tertentu.²⁸

Demikian dalam penelitian ini dengan menggunakan bahan Yuridis Empiris diharapkan dapat meneliti esensi dari hukum terkait Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah, Dapat dipahami kemudian, penelitian ini merupakan penelitian hukum berbasis studi Yuridis Empiris terhadap kajian Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan analisis kaidah, norma, maupun regulasi yang dikaitkan pada bahan-bahan hukum maupun non hukum baik primer, sekunder, dan tersier dan di lakukan di BPN Kabupaten Jepara dan di Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH.,M.Kn

Pendekatan penelitian merupakan perspektif lingkup pembahasan yang ditujukan untuk menjelaskan uraian dari substansi karya ilmiah. Pada hakikatnya pendekatan penelitian akan mengerucutkan sudut pandang pembahasan sehingga menghasilkan jawaban terkait isu hukum yang tepat, terarah, dan teruji kebenarannya.²⁹ Terdapat berbagai jenis pendekatan penelitian, baik dalam lingkup penelitian normatif maupun empiris. Penelitian ini menggunakan 3 pendekatan, yakni sebagai berikut *pertama* Pendekatan Perundang - Undangan (*Statute Approach*) Melalui

²⁸ J. Myron Jacobstein & Roy M. Mersky, 1973, *Fundamental of Legal Research*, The Foundation Press, New York, hal. 8.

²⁹ I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 156.

pendekatan penelitian ini, akan dilakukan telaah terhadap peraturan perundang - undangan maupun regulasi yang relevan dengan isu hukum Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah. Peter Mahmud Marzuki menyatakan penelitian dengan pendekatan perundang-undangan tidak hanya menganalisis sebuah norma dalam struktur realitas di masyarakat, melainkan memahami filosofis dibalik sebuah regulasi melalui analisis *ratio legis* dan ontologis.³⁰ Dalam hal ini, mengkaji terhadap Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah yang akan di lakukan di BPN Kabupaten Jepara dan di Notaris PPAT Kabupaten Jepara.

Kedua Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan Konseptual menurut Marzuki dilaksanakan ketika peneliti tidak berlandaskan pada regulasi hukum dikarenakan tidak ada landasan yuridis terkait isu hukum yang sedang dihadapi, sehingga akan memberikan pembaharuan konsep berdasarkan doktrin-doktrin maupun pandangan yang telah ada dalam keilmuan hukum.³¹ Telaah terhadap doktrin dan pandangan dalam keilmuan hukum akan menjadi rujukan dalam pembentukan argumentasi hukum dalam isu hukum yang dihadapi melalui perumusan pengertian-pengertian, konsep, asas yang relevan

³⁰ Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum* , UNPAM Press, Pamulang, hal. 82-83.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, Op.cit, hal. 135.

hingga perumusan terhadap Peraturan Perundang-Undangan. Pada penelitian ini, pendekatan konsep berkaitan dengan perumusan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah berangkat dari teori-teori hukum dan filsafat akan melahirkan argumentasi hukum dalam pemecahan permasalahan hukum yang sedang dikaji.³²

Ketiga Pendekatan Historis (Historical Approach) Peter M. Marzuki mengungkapkan bahwa pendekatan sejarah bertujuan untuk memperdalam pemahaman terhadap perubahan dan perkembangan filosofi yang mendasari analisis hukum yang sedang dikaji.³³ Dengan demikian, dalam konteks penulisan artikel, pendekatan sejarah bertujuan agar peneliti memiliki pemahaman yang lebih mendalam tentang filosofi dan dinamika pentingnya Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Spesifikasi Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah riset hukum. Dengan cara bagaimana penelitian ini dapat menggambarkan secara nyata Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai

³² Marzuki. *op.cit.*, hal. 177.

³³ *Ibid.*, hal. 178.

Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah. Yang akan di lakukan di BPN Kabupaten Jepara dan di Notaris PPAT Kabupaten Jepara. Sehingga hal ini dijadikan acuan dan gambaran hukum tata negara sebagai pembanding hukum tata negara dalam penerapan hukum tata negara dalam mengambil kebijakan terhadap masyarakat.

Data-data yang dibutuhkan dan data data yang diperoleh lewat berbagai cara yaitu :

- a. Bahan Primer (buku dan data artikel tulisan)
- b. Observasi ataupun pemeriksaan dokumen.

Data - data yang akan diolah sesemikian rupa sehingga menghasilkan sebuah kerangka kajian hukum tata negara yang terarah dan sesuai dengan tujuan dan arah penelitian. Yang nantinya akan menghasilkan konkritisasi hasil penelitian ini sebagai obyektifitas data yang akurat sebagai sebuah hasil penelitan yang mampu menjawab rumusan masalah yang terjawab dengan kebenaran ilmiah.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, dipergunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Data primer adalah hasil pembacaan terhadap kajian dan teori legal sistem sebagai wadah terhadap Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah sebagai sumber data

sedangkan sumber data sekunder mencakup sebagai berikut :

- a. Bahan hukum Primer, antara lain Pasal 28 H ayat (4) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa setiap warga negara berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun, termasuk untuk mengasai/memiliki hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, Undang-undang yang mengatur Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah, Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL), Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Dan bahan wawancara dengan pihak terkait dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, literatur, dan hasil penelitian yang memberikan penjelasan mengenai kajian yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan – bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Metode Pengumpulan Data

Dari berbagai jenis data yang diperlukan dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ini, yaitu primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada pihak yang berkaitan, pendekatan ini memungkinkan peneliti mengamati, atau melakukan survei kepada individu atau institusi yang terkait dengan penerapan hukum di masyarakat yang berkaitan. Sedangkan data sekunder berfokus pada pengumpulan dan analisis data diperoleh dari buku, jurnal, literatur, dan hasil penelitian yang memberikan penjelasan mengenai kajian yang di teliti, untuk melihat bagaimana hukum bekerja

dalam praktik terkait Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah yang akan di lakukan di BPN Kabupaten Jepara dan di Notaris PPAT Kabupaten Jepara.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan menggunakan riset di Kantor BPN Kabupaten Jepara yang beralamat di Jl. K. H. A Fauzan No.2, Pengkol VII, Kec.Jepara, Kab. Jepara, Jawa Tengah dan dilakukan di Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, S.H., M.Kn yang beralamat di Jl. Raya Welahan, Rw 3, Kriyan, Kec. Kalinyamatan, Kab. Jepara, Jawa Tengah.

6. Metode Analisis Data

Pembahasan pembahasan ini menggunakan deskriptif kualitatif yaitu, data yang diperoleh akan dikumpulkan dan diwujudkan secara langsung dalam bentuk deskripsi atau gambaran tentang suasana atau keadaan objek secara menyeluruh dan apa adanya berupa kata-kata lisan atau tertulis dari rang atau perilaku yang diamati. Pembahasan pada bagian ini tidak dapat dilepaskan dari permasalahan pokok dalam studi ini :

- a. Mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah tentang Pendaftaran Tanah yan di lakukan di kantor BPN Kabupaten Jepara dan di Notaris PPAT Kabupaten Jepara

Mengetahui kendala dan solusi yang dihadapi pemegang hak atas tanah dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanah sesuai yang di lakukan di kantor BPN Kabupaten Jepara dan di Notaris PPAT Kabupaten Jepara.

Permasalahan pertama akan dijawab dengan metode analisis deskriptif berupa pemaparan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah. Semua bahan dengan yuridis empiris yang telah terkumpul dan telah disistematiskan selanjutnya dilakukan analisis, interpretasi atas bahan hukum tersebut dan dilakukan pengambilan kesimpulan .

G. Sistematika Penulisan

Dalam skripsi ini akan di susun dengan beberapa pembahasan penting :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan membahas latar belakang penelitian yang terdiri dari rumusan masalah dan tujuan penelitian kemudian manfaat penelitian dan sistematika pembahasan terkiat Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini metelaah riview penelitian yang relevan dengan kajian isu

yang di angkat, kemudian kerangka teoritis dan kajian konseptual terkait dengan isu dalam penelitian Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menguraikan mengenai hasil-hasil penelitian terkait dengan bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah dan apa saja Kendala dan Solusi Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab terakhir, penulis akan menguraikan mengenai kesimpulan dari hasil yang sudah dilakukan oleh penulis dan memberikan saran-saran dan pemikiran penulis yang berkaitan dengan ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam hal ini penulis menggunakan aplikasi semantic scholar untuk menentukan beberapa penelitian yang relevan dengan kajian **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah**, adapun beberapa artikel tersebut adalah :

Pertama riset yang di lakukan oleh Rugeri Roring dengan judul Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam artikel ini memberikan informasi terkait dengan Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan bagaimana cara memperoleh hak atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka disimpulkan: Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Tujuan kebijakan hukum pertanahan pada pilihan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) terkait erat dengan tujuan sistem hukum pertanahan itu sendiri yaitu terciptanya masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera, oleh karena itu pilihan penggunaan sistem hukum pertanahan pada stelsel publisitas negatif (berunsur positif) mestinya berorientasi pada nilai-nilai dasar hukum yaitu mewujudkan ketertiban dan keteraturan, kedamaian serta keadilan. Perlindungan hukum di bidang pertanahan

dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Cara perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum, ada 2 yaitu: *Pertama* hak atas tanah diperoleh secara original yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai yang terjadi atas tanah negara; hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang berasal dari tanah hak pengelolaan; Hak milik yang diperoleh dari perubahan hak guna bangunan; hak guna bangunan yang diperoleh dari perubahan hak milik; hak milik yang terjadi menurut hukum adat; hak milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari eks tanah milik adat. Kedua hak atas tanah diperoleh secara derivatif yang meliputi: seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain, seseorang atau badan hukum mendapatkan hibah tanah hak pihak lain, seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain, seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya, seseorang atau badan memperoleh tanah hak melalui lelang.³⁴

Kedua adalah riset yang di lakukan oleh Lulu Fitriyani dkk dengan judul Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Ganda Pada Satu Bidang Tanah dalam artikel ini memberikan informasi terkait dengan Sertifikat kepemilikan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (“UUPA”) merupakan bukti kepemilikan atas hak atas tanah yang menjadi alat bukti yang kuat. Meningkatnya kebutuhan akan suatu tanah tidak

³⁴ Supriyadi dan Isharyanto, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Persamaan Nomor Sertipikat Pada Obyek Tanah Yang Berbeda (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo).”

diikuti dengan bertambahnya ketersediaan tanah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, sehingga menimbulkan banyak perselisihan terkait dengan kepemilikan atau hak atas tanah. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah adanya sertifikat ganda atas suatu tanah. Sertifikat ganda atas suatu tanah menimbulkan resiko bagi pemilik hak atas tanah dimana fenomena tersebut disebabkan oleh maladministrasi hingga tindakan pidana. Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) sebagai lembaga yang dibentuk oleh Pemerintah yang mempunyai kewenangan tunggal atas pertanahan nasional harus bertanggung jawab dalam hal-hal yang berkaitan dengan sengketa pertanahan, khususnya sertifikat ganda. Selain itu perlu adanya perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara kepada pemilik hak atas tanah untuk melindungi hak-hak pemilik tanah. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian akan dituangkan dalam bentuk explanatory-analysis dimana penulis menjelaskan perkara dalam perkara gugatan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan tersebut, kemudian menganalisis konsistensi antara permasalahan tersebut dengan peraturan perundang-undangan atau teori yang berlaku.³⁵

Ketiga adalah riset yang di lakukan oleh Muhammad Yusuf Yusrie dkk dengan judul Perlindungan Hukum Atas Terbitnya Dua Sertipikat Hak Atas Tanah Dengan Objek yang Sama dalam artikel ini memberikan informasi terkait

³⁵ “Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Ganda Pada Satu Bidang Tanah | Semantic Scholar,” <https://www.semanticscholar.org/paper/KEPASTIAN-HUKUM-TERHADAP-PEMEGANG-HAK-MILIK-DALAM-Fitriani-Pulungan/80fae5352bdb7a8ef4f34e2dc3b73b7602bbc260>, diakses 24 Oktober 2024

dengan Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah dengan objek yang sama mengakibatkan. hilangnya kepastian hukum terhadap si pemilik sertipikat dan harus terjadi sengketa hingga penyelesaian melalui pengadilan, contohnya adalah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 03/G/2012/PTUN-BKL jo No. 96/B/2012/PT.TUN.MDN jo No. 02/K/TUN/2013 yang terletak di Desa Talang Pauh, Kecamatan Pondok Kelapa, Kabupaten Bengkulu Utara. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan Peraturan Perundang- undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini menunjukkan adanya Perlindungan serta kepastian hukum kepada para pemegang hak ialah sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agrarian Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan surat- surat tanda kepemilikan hak berlaku pula sebagai alat bukti yang kuat. Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menyelesaikan sengketa mengenai sertipikat ganda (overlapping) tersebut berdasarkan peraturan yang berlaku yaitu berdasarkan ketentuan hukum Agraria.³⁶

Keempat riset yang di lakukan oleh anjasmara cadra Dewa dkk dengan judul penelitian Jaminan Kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis dalam Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus terhadap Setipikat Hak Milik yang Objek Fisiknya “Tidak Ada”) dalam artikel ini memberikan informasi terkait dengan mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik Hak Atas Tanah yang bersertipikat, tetapi obyek fisiknya tidak ada dan menganalisis tanggung jawab

³⁶ “Perlindungan Hukum Atas Terbitnya Dua Sertipikat Hak Atas Tanah Dengan Objek yang Sama | *Media Iuris*.”

Kantor Pertanahan sebagai Lembaga yang menerbitkan sertipikat jika antara Data Fisik di dalam sertipikat tidak cocok atau bahkan tidak ada obyeknya di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan perlindungan hukum yang diberikan Kantor Pertanahan bagi pemegang sertipikat Hak Milik yaitu tidak ada, sebab seharusnya Kantor Pertanahan lebih mengutamakan Ibu Meylan sebagai pemegang sertipikat Hak Milik dimana Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif mengandung sistem publikasi positif yang berarti sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dibandingkan pihak swasta yang hanya mempunyai letter C. Namun begitu, Kantor Pertanahan telah melakukan penyelesaian melalui jalur non litigasi dengan cara mediasi serta di dapat hasil bahwa pemilik sertipikat Hak Milik mengaku pasrah dengan kasus ini sehingga kepemilikan tanah berada pada pihak swasta yang hanya mempunyai surat letter C. Pemegang sertipikat Hak Milik seharusnya melaksanakan kewajiban memasang tanda batas sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan.³⁷

Kelima adalah riset yang di lakukan oleh Faris Faza Ghaniyyuu dkk dengan judul Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian dalal artikel ini memberikan informasi terkait dengan untuk menganalisis kepastian hukum konversi bentuk

³⁷ Anjasmara Candra Dewa, Ana Silviana, dan Triyono, 2016, "Jaminan Kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis dalam Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus terhadap Setipikat Hak Milik yang Objek Fisiknya 'Tidak Ada')," *Diponegoro Law Journal*.

sertipikat tanah dari fisik menjadi elektronik serta perlindungan hukumnya terhadap pemegang hak sebagai alat pembuktian. UUPA hingga PP 24/1997 dinyatakan bahwa alat bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu sertipikat berupa surat-surat sehingga memiliki kedudukan sebagai alat bukti tertulis namun Kementerian ATR/BPN mengeluarkan kebijakan terkait sertipikat elektronik yang mengubah dan menggantikan keberadaan sertipikat fisik sehingga penelitian ini merupakan penelitian baru mengingat selama ini sertipikat berbentuk fisik dan kebijakan sertipikat elektronik baru akan dilaksanakan. Metode penelitian dalam penelitian ini yaitu metode yuridis normatif. Hasil penelitian yaitu konversi bentuk sertipikat tanah dari fisik menjadi elektronik hanya dilakukan pada bidang tanah yang sudah terdaftar melalui permohonan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diajukan oleh pemegang hak sehingga jaminan kepastian hukum terdapat pada ada atau tidaknya permohonan pemeliharaan data yang diajukan. Adapun kaitannya dengan pembuktian, sertipikat elektronik dapat memberikan perlindungan terhadap pemegang hak sebagai alat bukti elektronik yang dibuktikan dengan 2 cara yaitu memperlihatkan secara langsung dari sistem elektronik dan hasil cetakannya.³⁸

Keenam adalah riset yang dilakukan oleh Tommy Leonard dkk dengan judul penelitian *Legal Dynamics Of Land Digitalization In The Electronic Land Registration System* dalam artikel ini mengkaji mengkaji dan menganalisis pengaturan hukum pendaftaran tanah sesuai dengan konsep dan kendala dalam

³⁸ Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati, "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian," *JURNAL USM LAW REVIEW* 5, no. 1 hal. 172.

penerapan digitalisasi tanah. Analisis dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan sumber data hukum primer dan sekunder yaitu melihat pelaksanaan dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Objek penelitian dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagai salah satu kantor pertanahan yang mempunyai pelayanan terbanyak di Indonesia. Hasil penelitian dari tulisan ini adalah pengaturan mengenai layanan cek bersih online dan hak tanggungan elektronik belum diatur secara khusus dalam peraturan pelaksanaan melainkan sistem komputerisasi yang dilaksanakan dengan mengotomatisasi prosedur yang sebelumnya bersifat manual. Kemudian konsep implementasinya dilakukan berdasarkan kebijakan menteri ATR/BPN terkait implementasi sertifikat elektronik. Dalam pelaksanaannya terdapat 2 (dua) kendala yaitu kendala internal dan kendala eksternal.³⁹

Ketujuh adalah riset yang dilakukan oleh Denny suwondo dkk dengan judul penelitian Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam artikel ini memberikan informasi terkait dengan mengetahui Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah serta tanggung jawab camat sebagai pejabat pembuat akta tanah. Sedangkan terhadap akta-akta yang dibuatnya, metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum. Doktrinal yaitu penelitian hukum dengan cara mengkaji bahan pustaka dan bahan sekunder

³⁹ Tommy Leonard dan Niko Demus Simarmata, 2023, "Legal Dynamics Of Land Digitalization In The Electronic Land Registration System," *Jurnal Hukum* 39, no. 1 hal. 65–77.

yang dalam hal ini berkaitan dengan peranan dan tanggung jawab pejabat sementara pembuat akta tanah dalam menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan tanah. Dan oleh karena itu diharapkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai jiwa dan mental yang baik serta profesionalisme dalam menjalankan jabatannya melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah, sehingga dapat tercipta rasa aman dan nyaman dari masyarakat. dan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri dapat terwujud.⁴⁰

Berdasarkan tujuh artikel diatas kajian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah sudah lumayan banyak, tetapi dalam skripsi yang sedang penulis susun ada distingtif berupa kajian lapangan di Kabupaten Jepara tepatnya di BPN Kabupaten Jepara, kemudian juga teori yang di gunakan adalah penelitian Yuridis empiris, dengan demikian inilah novelty yang di ajukan sebagai kebaharuan yang ada.

A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dalam studi hukum mengacu pada kerangka hak dan jaminan yang melindungi individu dari tindakan sewenang-wenang oleh negara dan memastikan perlakuan yang adil di bawah hukum.

⁴⁰ Denny Suwondo dan Iksan Saputra, 2019, “Peran Dan Tanggungjawab Pejabat PPembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Hukum* 35, no. 2 hal. 185–205.

Konsep ini berakar kuat dalam proses hukum, yang mengamanatkan bahwa individu menerima pengadilan yang adil dan perlindungan dari hukuman yang tidak adil. Selain itu, perlindungan konstitusional berfungsi sebagai dasar untuk hak-hak ini, membatasi kekuasaan negara dan mempromosikan kebebasan individu. Aturan hukum semakin memperkuat perlindungan hukum dengan memastikan bahwa semua individu dan lembaga bertanggung jawab kepada hukum, sehingga mempromosikan transparansi dan keadilan. Selain itu, prinsip *stare decisis* memainkan peran penting dalam menjaga konsistensi dan prediktabilitas dalam interpretasi hukum, yang penting untuk perlindungan hukum yang efektif. Bersama-sama, elemen-elemen ini menciptakan sistem komprehensif yang menjunjung tinggi hak asasi manusia dan martabat dalam kerangka hukum.⁴¹

Perlindungan hukum dalam studi hukum mencakup konsep multifaset yang dapat dipahami baik secara obyektif maupun subyektif. Secara obyektif, ini mengacu pada sistem aturan hukum yang dirancang untuk melindungi dan memulihkan hak-hak yang dilanggar, serta untuk menjatuhkan hukuman atas tindakan yang melanggar hukum.⁴² Secara subyektif, ini melibatkan proses penerapan langkah-langkah perlindungan dan kewajiban ini. Perbedaan antara perlindungan hukum dan pembelaan

⁴¹ Rancangan kebijakan pertanahan yang mendukung pengentasan kemiskinan (Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Bappenas, 2003).

⁴² Michail, 2023, "To the Question of Understanding the Phenomenon of 'Legal Protection,'" *Advances in Law Studies* 11, no. 1 hal. 11–15.

hukum juga signifikan, dengan perlindungan hukum berfokus pada kerangka hak dan keadilan yang lebih luas, sementara pembelaan hukum berkaitan dengan tindakan spesifik yang diambil untuk melindungi hak-hak individu dalam proses hukum. Selain itu, perlindungan hukum yang efektif sangat penting untuk menjaga ketertiban dan keadilan masyarakat, karena memastikan bahwa norma-norma hukum ditegakkan dan pelanggaran ditangani melalui sarana yudisial atau non-yudisial.⁴³ Secara keseluruhan, perlindungan hukum berfungsi sebagai mekanisme penting untuk menegakkan hak dan membina sistem hukum yang adil.

Dan hal ini akan di gunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dalam studi hukum mencakup berbagai kerangka kerja yang dirancang untuk melindungi hak-hak individu dan memastikan keadilan. Perlindungan konstitusional berfungsi sebagai elemen dasar, membatasi kekuasaan pemerintah untuk menegakkan kebebasan warga negara, yang sangat penting untuk memahami hubungan negara-warga negara. Melengkapi ini, hukum hak asasi manusia memberikan ruang lingkup perlindungan yang lebih luas, mengatasi pelanggaran dan mempromosikan keadilan sosial, terutama untuk

⁴³ Farahwati, 2019, “Hakekat Hukum Untuk Mewujudkan Aspek Hukum Yang Berkeadilan”.

kelompok-kelompok terpinggirkan. Selain itu, bantuan hukum memainkan peran penting dengan menawarkan layanan gratis atau berbiaya rendah kepada mereka yang tidak mampu membayar perwakilan hukum, sehingga meningkatkan akses ke keadilan. Dalam konteks konflik bersenjata, hukum humaniter internasional lebih lanjut menggambarkan perlindungan hukum dengan mengatur permusuhan dan melindungi non-kombatan. Terakhir, undang-undang perlindungan data membahas masalah privasi di era digital, memastikan data pribadi individu ditangani dengan hati-hati dan persetujuan. Bersama-sama, konsep-konsep ini membentuk kerangka kerja yang komprehensif untuk memahami perlindungan hukum dalam berbagai konteks.⁴⁴

Konsep perlindungan hukum mencakup kerangka kerja beragam dalam studi hukum, membahas dimensi teoritis dan praktis dari perlindungan hak. Ini didefinisikan dalam dua pengertian: secara objektif, sebagai sistem aturan hukum yang dirancang untuk melindungi dan memulihkan hak-hak yang dilanggar, dan secara subyektif, sebagai proses penerapan langkah-langkah perlindungan dan kewajiban ini dalam menanggapi tindakan yang melanggar hukum. Selanjutnya, perbedaan antara perlindungan hukum dan pembelaan hukum menyoroti tujuan dan dampaknya yang berbeda, menekankan perlunya pemahaman yang bernuansa tentang konsep-konsep ini. Dalam konteks tertentu, seperti

⁴⁴ Brahmana Adhie, 2002, *Reformasi pertanahan: pemberdayaan hak-hak atas tanah ditinjau dari aspek hukum, sosial, politik, ekonomi, hankam, teknis, agama dan budaya* (Penerbit Mandar Maju).

kekayaan intelektual dan hak-hak pengungsi, perlindungan hukum dioperasionalkan melalui berbagai mekanisme hukum dan perjanjian internasional, memastikan bahwa kelompok rentan menerima perlindungan yang memadai.⁴⁵ Selain itu, prinsip menjamin upaya hukum yang efektif sangat penting, karena mengamankan badan administratif untuk menginformasikan individu tentang hak mereka untuk mengajukan banding atas keputusan, sehingga meningkatkan interaksi antara warga negara dan negara. Pendekatan komprehensif ini menggarisbawahi pentingnya perlindungan hukum dalam mempromosikan keadilan dan akuntabilitas di berbagai domain hukum.

Dan hal ini akan di gunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Serta Peran Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Dalam Memberikan Kepastian Hukum.

3. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah sangat penting untuk menjaga kepentingan berbagai pemangku kepentingan, khususnya masyarakat adat. Hak tanah adat memastikan bahwa komunitas-komunitas ini mempertahankan kendali atas tanah leluhur mereka, yang sangat penting mengingat perampasan historis mereka. Prinsip Free, Prior, and Informed Consent (FPIC) semakin memperkuat perlindungan ini

⁴⁵ Nana supriana, 2022, “The Concept of Legal Protection of Intellectual Property Rights”.

dengan mengharuskan pemerintah dan perusahaan memperoleh persetujuan dari masyarakat adat sebelum memulai proyek yang berdampak pada tanah mereka. Selain itu, fenomena perampasan tanah menyoroti kebutuhan mendesak akan perlindungan hukum terhadap akuisisi tanah skala besar yang sering mengabaikan hak-hak masyarakat lokal. Kerangka hukum yang efektif juga harus menangani pengambilalihan tanah, memastikan kompensasi yang adil dan proses hukum untuk mencegah perampasan sewenang-wenang. Akhirnya, pemahaman yang kuat tentang hak properti sangat mendasar, karena hak-hak ini membentuk dasar hukum untuk kepemilikan dan penggunaan tanah, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi dan keamanan bagi pemilik tanah.⁴⁶

Perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah adalah masalah multifaset yang mencakup berbagai dimensi, termasuk penyelesaian perselisihan, perlindungan hak waris, dan jaminan kepastian hukum melalui dokumentasi yang tepat. Dalam kasus Urutsewu, konflik muncul antara petani lokal dan militer karena kepemilikan tanah yang tidak jelas, menyoroti perlunya intervensi pemerintah untuk memperjelas hak atas tanah dan memfasilitasi proses registrasi.⁴⁷ Selain itu, kepemilikan tanah yang tidak hadir menimbulkan tantangan, karena

⁴⁶ *Pluralisme hukum pertanahan: dan kumpulan kasus tanah* (Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 1996).

⁴⁷ Hariyanto, 2024, "The Government's Role in Legal Protection of Land Ownership: Urutsewu Case".

ahli waris mungkin tidak memiliki perlindungan hukum jika mereka tidak memanfaatkan tanah warisan, menekankan perlunya kerangka hukum yang menangani skenario tersebut.⁴⁸ Selain itu, perbedaan antara data fisik dan yuridis dalam sertifikat tanah dapat merusak kepastian hukum, memerlukan upaya administratif dan yudisial untuk melindungi pemegang hak pertanah Terakhir, pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak berwenang dapat menyebabkan kerugian material dan immaterial yang signifikan bagi pemilik, menggaris bawahi kewajiban negara untuk menegakkan hak-hak pemegang sertifikat dan memastikan proses yang adil. Dan hal ini akan di gunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah proses pencatatan dan pendokumentasian kepemilikan tanah dan hak, membuat catatan publik yang memfasilitasi kepemilikan lahan yang aman dan transaksi tanah yang efisien. Sistem ini sangat penting untuk ekonomi pasar yang berfungsi, karena memastikan transparansi dan mengurangi perselisihan tentang kepemilikan tanah. Komponen kunci dari pendaftaran tanah adalah hak kepemilikan tanah, yang memberikan bukti hukum kepemilikan dan membantu mengurangi

⁴⁸ Retno Sariwat, 2023, "Protection of Heirs Against Absentee Land Ownership," *Jurnal Cakrawala Hukum* 14, no. 1 hal. 46–53,.

konflik terkait tanah. Selain itu, penggunaan Sistem Informasi Tanah (LIS) meningkatkan pengelolaan dan analisis data tanah, lebih lanjut mendukung proses pendaftaran dengan memusatkan informasi dan mengotomatisasi transaksi. Kadaster, daftar lengkap bidang tanah, melengkapi sistem ini dengan merinci batas, kepemilikan, dan nilai, sehingga memfasilitasi pengelolaan sumber daya lahan yang efektif. Secara keseluruhan, pendaftaran tanah berfungsi untuk mengamankan hak milik, mempromosikan pembangunan ekonomi, dan memastikan praktik pengelolaan lahan yang berkelanjutan.⁴⁹

Pendaftaran tanah adalah kegiatan pemerintah yang sistematis yang bertujuan untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, sebagaimana diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ini melibatkan pengumpulan dan pemrosesan data fisik dan yuridis yang terkait dengan kepemilikan tanah, yang berpuncak pada penerbitan sertifikat tanah yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan.⁵⁰ Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk mencegah perselisihan hak atas tanah, yang dapat timbul dari klaim yang tumpang tindih dan dokumentasi yang tidak memadai. Proses pendaftaran tanah yang efektif, ditandai dengan transparansi dan keterlibatan masyarakat, sangat penting untuk mengurangi konflik dan meningkatkan perlindungan hukum bagi

⁴⁹ Maria S. Sumardjono, 2006, *Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan implementasi*, Penerbit Buku Kompas.

⁵⁰ Nugraha, 2023, “Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan Pertanahan Nasional Terkait Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah,” *Jurnal Justicia Sains* 8, no. 2 hal. 363–78.

pemilik tanah Selain itu, pendaftaran awal sangat penting, karena meletakkan dasar untuk kepastian hukum yang berkelanjutan dan mendorong partisipasi publik dalam administrasi pertanahan.⁵¹

Dan hal ini akan di gunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Prinsip-prinsip pendaftaran tanah adalah dasar untuk memastikan kepemilikan properti yang aman dan transaksi yang efisien. Prinsip Cermin menegaskan bahwa daftar tanah secara akurat mencerminkan kepemilikan sejati, menjaga integritas sistem. Melengkapi ini, Prinsip Asuransi menjamin kompensasi atas kerugian akibat kesalahan pendaftaran, sehingga meningkatkan kepercayaan di antara pemilik tanah. Judul berdasarkan Pendaftaran menyederhanakan transfer properti dengan memberikan kepemilikan kepada individu terdaftar, mengurangi perselisihan. Selain itu, Indefiabilitas Judul memastikan bahwa setelah terdaftar, hak milik tidak dapat ditentang kecuali dalam keadaan tertentu, mempromosikan stabilitas dalam transaksi properti. Terakhir, Prinsip Tirai melindungi privasi pemilik tanah dengan menyembunyikan rincian kepentingan properti mereka dari pandangan publik, menyeimbangkan transparansi dengan kerahasiaan. Bersama-sama, prinsip-prinsip ini

⁵¹ Lisnadia, 2022, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah," *Tunas Agraria* 5, no. 3 hal. 197–210.

menciptakan kerangka kerja yang kuat untuk pendaftaran tanah, mendorong pertumbuhan ekonomi dan kepastian hukum dalam transaksi properti.⁵²

Prinsip-prinsip pendaftaran tanah sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dan melindungi hak atas tanah, seperti yang disorot dalam berbagai penelitian. Prinsip-prinsip utama meliputi transparansi, keamanan, dan publisitas. Transparansi melibatkan proses yang jelas dan akuntabel, yang dapat mengurangi perselisihan dan meningkatkan kepercayaan pada sistem.⁵³ Prinsip keamanan mengamankan pelaksanaan pendaftaran yang cermat untuk melindungi hak atas tanah, terutama dalam sistem elektronik, di mana tantangan implementasi tetap ada. Publisitas memastikan bahwa informasi mengenai hak atas tanah dan transisi dapat diakses, meskipun perbedaan dalam periode pengumuman dapat menyebabkan ketidakpastian hukum. Selain itu, penerapan keadilan hukum sangat penting, karena membahas perlakuan yang adil dari semua pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah. Secara keseluruhan, pendaftaran tanah yang efektif membutuhkan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip ini untuk menumbuhkan sistem yang adil bagi pemilik tanah.⁵⁴

⁵² Prof Dr Absori M.Hum S. H. dkk., *Politik Hukum Sumber Daya Alam Bidang Pertanian Berbasis Kesejahteraan: Perspektif Maqashid Al-Syari'ah* (Muhammadiyah University Press, t.t.).

⁵³ Vincentius simon suyanto, 2024, "Ensuring Legal Certainty of Land Through Effective Registration Processes," *International Journal of Religion*.

⁵⁴ Gatot efrianto, 2023, "Registration of Ownership Rights Over Customary or Customary Land Based on Law No. 5 of 1960 Concerning Basic Regulations on Agrarian Principles," *International Journal of Social Service and Research*.

Dan hal ini akan di gunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Ordonansi Pendaftaran Tanah berfungsi sebagai kerangka hukum dasar untuk pendaftaran kepemilikan tanah dan transaksi, memastikan keakuratan dan keamanan catatan tanah. Amandemen peraturan ini sangat penting untuk meningkatkan efektivitasnya, mengatasi masalah yang muncul, dan memasukkan teknologi baru ke dalam proses pendaftaran. Sistem pendaftaran tanah yang terpelihara dengan baik, termasuk kadaster komprehensif, sangat penting untuk mendukung administrasi dan pengelolaan lahan, yang pada gilirannya memfasilitasi pembangunan ekonomi dan stabilitas sosial. Selanjutnya, Sistem Judul Torrens mencontohkan model pendaftaran tanah yang sukses yang mempromosikan transfer kepemilikan tanah yang aman dan efisien melalui registri terpusat. Pada akhirnya, pemberian hak atas tanah yang efektif, sebagai bagian dari kerangka kerja ini, sangat penting untuk membangun hak milik dan menumbuhkan kepercayaan di antara pemilik tanah, yang diperlukan untuk praktik pengelolaan lahan yang berkelanjutan.⁵⁵

Ordonansi Pendaftaran Tanah mencakup kerangka kerja untuk pendaftaran tanah yang sistematis, yang bertujuan memberikan kepastian

⁵⁵ Santy Kouwagam, 2023, *Memenangkan Konflik Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia.

hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Undang-Undang Pendaftaran Tanah 2002, kemajuan legislatif yang signifikan dalam domain ini, menekankan pentingnya pendaftaran konklusif, yang, meskipun bermanfaat, telah menghadapi tantangan seperti masalah dengan pengiriman elektronik dan potensi penipuan, yang berdampak pada otonomi pemegang kepemilikan.⁵⁶ Di berbagai yurisdiksi, termasuk Indonesia, pendaftaran tanah melibatkan proses komprehensif pengumpulan, pemrosesan, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis, yang berpuncak pada penerbitan sertifikat tanah yang menegaskan kepemilikan dan hak.⁵⁷ Pendekatan terstruktur ini tidak hanya memfasilitasi administrasi tanah yang tertib tetapi juga mengurangi perselisihan atas hak atas tanah, menggarisbawahi peran peraturan dalam meningkatkan kerangka hukum seputar kepemilikan tanah. Dan hal ini akan di gunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Manfaat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menawarkan banyak manfaat yang secara signifikan meningkatkan pengelolaan dan keamanan lahan. Pertama, ini

⁵⁶ Simond gadner, 2014, "The Land Registration Act 2002 – the Show on the Road,"

Modern Law Review 77, no. 5 hal. 763–79.

⁵⁷ Muhammad Agung Satrio Rohmatullah, 2021, "Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara (Pulau D Reklamasi) Diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara Oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara," *PALAR (Pakuan Law Review)* 7, no. 2 hal. 324–40.

memberikan keamanan kepemilikan, memastikan bahwa pemilik tanah, terutama kelompok rentan seperti perempuan dan masyarakat adat, dapat menduduki dan menggunakan tanah mereka tanpa takut pengusuran atau perselisihan. Selain itu, ini mengurangi sengketa tanah dengan menetapkan catatan kepemilikan yang jelas dan transparan, yang mempromosikan stabilitas sosial dan pertumbuhan ekonomi. Selain itu, pendaftaran tanah mendorong peningkatan investasi dengan menciptakan lingkungan yang aman untuk transaksi tanah, menarik investor domestik dan asing. Ini juga meningkatkan transparansi dalam transaksi tanah, sehingga mengurangi korupsi dan kegiatan ilegal, yang membantu mencegah perampasan tanah dan spekulasi. Terakhir, catatan komprehensif penggunaan lahan memfasilitasi peningkatan perencanaan penggunaan lahan, memungkinkan alokasi sumber daya lahan yang lebih berkelanjutan dan efisien. Secara kolektif, manfaat ini menggarisbawahi peran penting pendaftaran tanah dalam mendorong pembangunan ekonomi dan kesetaraan sosial.⁵⁸

Pendaftaran tanah menawarkan banyak manfaat, termasuk peningkatan kepastian hukum, peningkatan keamanan kepemilikan tanah, dan peningkatan perlindungan hak atas tanah. Ini menetapkan catatan kepemilikan yang jelas, yang sangat penting untuk mencegah kepemilikan ilegal dan menyelesaikan perselisihan, terutama di daerah berkembang di mana konflik semacam itu tersebut. Di Ethiopia, pendaftaran tanah telah

⁵⁸ Prof. Dr. H. Abd Rahman S.H, M.H dan Dr. Baso Madiung S.H, M.H, 2017, *Politik Hukum Pertanahan*, Celebes Media Perkasa.

terbukti meningkatkan kepercayaan petani, terutama perempuan dan kelompok terpinggirkan, dengan mengurangi ketakutan akan redistribusi lahan dan meningkatkan partisipasi dalam praktik pengelolaan lahan berkelanjutan. Selain itu, integrasi teknologi blockchain dalam sistem pendaftaran tanah dapat secara signifikan merampingkan proses, mengurangi korupsi, dan memastikan kekekalan catatan tanah, sehingga menumbuhkan kepercayaan dan transparansi dalam transaksi tanah. Secara keseluruhan, pendaftaran tanah yang efektif tidak hanya mengamankan hak milik tetapi juga mempromosikan penggunaan lahan yang berkelanjutan dan stabilitas ekonomi.⁵⁹

5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dapat dicapai secara efektif melalui berbagai pendekatan inovatif. Sistem Judul Torrens menawarkan metode yang aman dan efisien untuk mendaftarkan kepemilikan tanah, memastikan keakuratan catatan tanah. Selain itu, Model Domain Administrasi Pertanahan (LADM) menyediakan kerangka kerja standar yang mempromosikan konsistensi dan interoperabilitas dberbagai yurisdiksi, menjadikannya pilihan ideal untuk implementasi awal. Untuk negara-negara dengan sumber daya terbatas, pendekatan Fit-For-Purpose Land Administration (FFP) memungkinkan sistem fleksibel yang disesuaikan dengan kebutuhan spesifik, meningkatkan aksesibilitas.

⁵⁹ Sheeta Merukar, 2022, "Land Registration System Using Blockchain," *International Journal of Advanced Research in Science, Communication and Technology*, hal. 74–78.

Selain itu, mengintegrasikan Sistem Informasi Tanah (LIS) memfasilitasi pengelolaan dan analisis data yang komprehensif, yang sangat penting untuk pendaftaran tanah yang efektif. Terakhir, mengadopsi registri tanah berbasis blockchain memperkenalkan metode terdesentralisasi dan aman, memastikan transparansi dan kekekalan dalam catatan kepemilikan tanah. Bersama-sama, konsep-konsep ini memberikan dasar yang kuat untuk inisiatif pendaftaran tanah yang sukses.⁶⁰

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, khususnya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), telah menjadi inisiatif signifikan di Indonesia yang bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum dan tata administrasi lahan. Program ini, yang melibatkan pendaftaran tanah secara simultan di berbagai daerah, telah menghadapi tantangan seperti kesadaran masyarakat, keterbatasan sumber daya manusia, dan kekurangan infrastruktur Sementara beberapa daerah, seperti Sukorejo di Blora, melaporkan kepatuhan yang berhasil terhadap standar operasional, yang lain berjuang untuk memenuhi target karena kendala ini Selain itu, integrasi teknologi, seperti sistem elektronik dan blockchain, telah diusulkan untuk meningkatkan keamanan dan efisiensi dalam pendaftaran tanah, mengatasi masalah seperti perselisihan dan integritas data.⁶¹ Secara keseluruhan, sementara program PTSL menunjukkan harapan, efektivitasnya bergantung pada mengatasi

⁶⁰ Adrian Sutedi S.H., M.H., 2023, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika.

⁶¹ Manjula, 2023, "Land Registry System Using Blockchain With Multiple Nodes," SciSpace - Paper, <https://doi.org/10.1109/incoft60753.2023.10425604>.

hambatan yang ada dan memanfaatkan kemajuan teknologi.

Dan hal ini akan di gunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

6. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah sangat penting untuk memastikan transparansi dan keamanan dalam kepemilikan tanah. Sistem Judul Torrens mencontohkan pendekatan yang efektif, karena memusatkan hak tanah dalam registri, memfasilitasi transfer kepemilikan yang aman dan efisien. Melengkapi ini, hak kepemilikan tanah meresmikan hak kepemilikan, memungkinkan pemilik tanah untuk mengakses kredit dan mengurangi konflik atas kepemilikan tanah. Selain itu, Sistem Pendaftaran Akta, meskipun tradisional, memberikan catatan historis transaksi, menggarisbawahi pentingnya manajemen dokumen dalam pendaftaran tanah. Kemajuan modern seperti Sistem Informasi Tanah (LIS) meningkatkan manajemen data dan pengambilan keputusan, merampingkan proses pendaftaran. Akhirnya, kadaster berfungsi sebagai daftar komprehensif bidang tanah, menghubungkan kepemilikan dengan data spasial, yang penting untuk pengelolaan dan perencanaan lahan yang efektif. Bersama-sama, sistem ini menciptakan kerangka kerja yang kuat untuk pendaftaran tanah, mempromosikan stabilitas ekonomi dan

penggunaan lahan yang berkelanjutan.⁶²

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia sebagian besar menggunakan sistem publikasi negatif dengan kecenderungan positif, yang telah diidentifikasi sebagai sumber sengketa dan konflik tanah yang signifikan. Sistem ini tidak menjamin perlindungan hukum mutlak bagi pemilik tanah, karena negara tidak memastikan keakuratan data dalam sertifikat hak tanah, yang menyebabkan sengketa kepemilikan berulang. Penelitian menunjukkan bahwa transisi ke sistem publikasi yang sepenuhnya positif dapat meningkatkan kepastian hukum dengan memberikan bukti kepemilikan yang tak terbantahkan, sehingga mengurangi konflik. Selain itu, integrasi kemajuan teknologi dalam proses geodetik dan administrasi sangat penting untuk transisi ini, memungkinkan pengumpulan dan pemrosesan data yang lebih akurat. Keterbatasan sistem saat ini, termasuk potensi hak kepemilikan untuk diperebutkan, menggaris bawahi perlunya reformasi untuk memastikan bahwa pemilik tanah menerima perlindungan hukum dan kompensasi yang memadai dalam kasus-kasus sengketa.⁶³

C. Tinjauan Tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

⁶² Sediono M. P. Tjondronegoro, 1999, *Sosiologi agraria: kumpulan tulisan terpilih*, diterbitkan oleh Laboratorium Sosiologi, Antropologi, dan Kependudukan Faperta IPB bekerjasama dengan Yayasan Akatiga.

⁶³ Fina ayu safitri, 2020, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang," (Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro).

Hak atas tanah mencakup hak hukum untuk memiliki, menggunakan, dan mengelola tanah dan sumber daya, yang merupakan dasar bagi pembangunan ekonomi dan stabilitas sosial. Hak-hak ini dapat bervariasi secara signifikan berdasarkan sistem kepemilikan tanah, yang menentukan aturan yang mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah, termasuk kepemilikan pribadi, komunal, dan negara. Selain itu, hak atas tanah adat menyoroti pengakuan atas hunian sejarah dan signifikansi budaya, menekankan hubungan antara masyarakat adat dan tanah tradisional mereka. Reformasi pertanahan memainkan peran penting dalam mengatasi ketidaksetaraan dengan mendistribusikan kembali kepemilikan tanah untuk mempromosikan kesetaraan dan meningkatkan produktivitas pertanian. Selain itu, pendaftaran tanah sangat penting untuk menetapkan hak atas tanah yang jelas, memberikan pengakuan dan perlindungan hukum, dan mengurangi perselisihan kepemilikan properti. Bersama-sama, konsep-konsep ini menggambarkan sifat multifaset hak atas tanah.

Hak atas tanah mengacu pada hak yang dimiliki individu atau masyarakat untuk menggunakan, mengelola, dan mendapatkan manfaat dari tanah, yang semakin diakui sebagai hak asasi manusia mendasar yang terkait dengan berbagai hak lainnya, seperti hak untuk hidup dan keadilan sosial. Hak-hak ini mencakup kerangka hukum yang mengatur kepemilikan tanah, penggunaan, dan pengalihan, sering dipengaruhi oleh konteks sosial ekonomi dan politik, seperti yang terlihat dalam kompleksitas domain terkemuka dan perpindahan yang disebabkan oleh

pembangunan di India Deklarasi PBB tentang Hak Petani dan Orang Lain yang Bekerja di Daerah Pedesaan (UNDROP) menekankan hubungan langsung antara tanah dan identitas, menganjurkan perlindungan hak-hak ini terhadap perambahan dan perampasan. Selain itu, hak atas tanah sangat penting dalam mendukung mata pencaharian pedesaan dan sistem pertanian, menyoroti signifikansinya dalam rantai pasokan global dan operasi bisnis.⁶⁴

2. Jenis-Jenis Kepemilikan Hak Atas Tanah

Hak tanah dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, masing-masing dengan karakteristik dan implikasi yang berbeda. Kepemilikan hak bebas memberi individu hak absolut atas properti, memungkinkan kontrol penuh dan tanggung jawab tanpa batasan, menjadikan bentuk kepemilikan tanah yang paling umum di negara-negara seperti Inggris dan Australia. Sebaliknya, kepemilikan sewa memberikan hak sementara untuk menggunakan tanah untuk jangka waktu tertentu, seringkali melibatkan sewa, yang memperkenalkan batasan khusus. Selain itu, hak kepemilikan pribadi memungkinkan individu atau entitas untuk mengelola dan membuang tanah, mempromosikan kebebasan individu dalam ekonomi kapitalis. Hak tanah adat mengakui klaim leluhur masyarakat adat, menekankan hubungan budaya dan spiritual dengan tanah, dan semakin diakui secara global. Terakhir, tanah milik negara dikelola oleh pemerintah

⁶⁴ Muhammad Irfan, 2019, "Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran," *Lambung Mangkurat Law Journal* 4, no. 2 hal. 148–61.

untuk penggunaan umum, memastikan pelestarian bagi generasi mendatang. Di Indonesia, kepemilikan hak atas tanah diatur terutama oleh Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA) tahun 1960, yang menggambarkan berbagai jenis hak atas tanah baik bagi warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Undang-undang mengakui beberapa bentuk kepemilikan, termasuk Hak Milik (Hak Milik), Hak Guna Usaha (Hak Penggunaan Bangunan), Hak Guna Bangunan (Hak Penggunaan), dan Hak Pakai (Hak Penggunaan). Selain itu, hak atas tanah adat, yang dikenal sebagai hak ulayat, diakui, mencerminkan fungsi sosial tanah untuk kepentingan masyarakat. Warga negara asing dibatasi kepemilikan tanah, terutama diizinkan melalui Hak Pakai, sementara perjanjian dengan warga negara Indonesia dapat memfasilitasi pengendalian lahan, seringkali menyebabkan perselisihan karena interpretasi hukum yang ambigu. Evolusi hak atas tanah di Indonesia telah dipengaruhi oleh konteks sejarah, termasuk periode kolonial dan reformasi pasca-kemerdekaan, yang memerlukan reformasi hukum yang sedang berlangsung untuk mengatasi konflik dan meningkatkan administrasi pertanahan.⁶⁵

3. Kepemilikan Hak atas tanah Menurut Hukum Islam

Dalam hukum Islam, kepemilikan tanah pada dasarnya berakar pada prinsip Quran bahwa Allah adalah pemilik akhir dari semua tanah,

⁶⁵ Wdyarini, 2018, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kerangka Politik Hukum Agraria Nasional”, Fakultas Hukum UNTAG Semarang.

dengan manusia bertindak sebagai wali amanat yang bertanggung jawab atas pengaturannya. Kerangka ini dilengkapi dengan Hadis, yang menekankan distribusi tanah yang adil di antara anggota keluarga, memastikan praktik warisan yang adil. Yurisprudensi Fiqh Al-Muwalat lebih lanjut menguraikan aspek hukum transaksi tanah, termasuk membeli, menjual, dan mewarisi tanah, memberikan pemahaman yang komprehensif tentang hak atas tanah. Selain itu, inisiatif reformasi tanah Islam bertujuan untuk menyesuaikan prinsip-prinsip ini dengan tantangan sosial ekonomi kontemporer, mempromosikan keadilan sosial dan kesetaraan dalam distribusi tanah. Terakhir, konsep Ijara memungkinkan penyewaan tanah, menghadirkan alternatif kepemilikan langsung dan membina perjanjian yang saling menguntungkan dalam konteks pertanian dan komersial. Bersama-sama, elemen-elemen ini menciptakan kerangka kerja yang kuat untuk memahami hak atas tanah dalam Islam.

Kepemilikan hak atas tanah dalam hukum Islam dicirikan oleh konsep bahwa kepemilikan tertinggi adalah milik Allah, dengan kepemilikan manusia sebagai pengaturan sementara dan berbasis kepercayaan (majazi). Hukum Islam mengakui berbagai cara untuk memperoleh properti, termasuk warisan, yang diatur oleh aturan khusus yang memastikan distribusi yang adil di antara ahli waris, mencerminkan prinsip-prinsip keadilan dan kesejahteraan sosial. Selain itu, hukum Islam mengizinkan negara untuk merebut kembali tanah yang ditinggalkan setelah periode pengabaian, selaras dengan kepentingan publik dan tujuan

kesejahteraan, seperti yang ditekankan dalam maqashid al-syariah. Interaksi antara hukum Islam dan peraturan negara, seperti Hukum Agraria Dasar Indonesia, menyoroti perlunya kebijakan yang mempromosikan keadilan dalam distribusi dan pengelolaan lahan, mengatasi masalah ketidakseimbangan kepemilikan tana Secara keseluruhan, hukum Islam menyediakan kerangka kerja yang menyeimbangkan hak kepemilikan individu dengan kesejahteraan komunal, memastikan bahwa tanah dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat secara keseluruhan⁶⁶

D. Tinjauan Tentang Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah adalah dokumen penting yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah tertentu, menguraikan hak dan kepentingan pemilik di properti. Hal ini sering digunakan secara bergantian dengan istilah 'sertifikat kepemilikan' dan merupakan bagian integral dari proses pembelian, penjualan, atau pengalihan kepemilikan tanah. Penerbitan sertifikat tanah biasanya mengikuti proses pendaftaran tanah, yang melibatkan pencatatan kepemilikan tanah dan transaksi dengan lembaga pemerintah, sehingga memberikan catatan publik yang membantu mencegah perselisihan. Dalam sistem seperti judul Torrens, sertifikat tanah dikeluarkan untuk memastikan transfer kepemilikan tanah yang aman dan efisien. Secara keseluruhan, sertifikat tanah memainkan peran penting

⁶⁶ “Tinjauan Maqashid Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Sengketa, 2024,” *Bandung Conference Series Sharia Economic Law* 4, no. 1 hal. 212–18.

dalam membangun hak hukum atas tanah, memfasilitasi mobilitas sosial, dan mendukung akumulasi kekayaan jangka panjang bagi individu.⁶⁷

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah tertentu, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setelah proses pendaftaran. Ini memberikan identitas hukum dan kepastian mengenai hak atas tanah, yang sangat penting untuk berbagai transaksi, termasuk pinjaman dan kredit. Sertifikat merangkum data fisik dan yuridis tentang tanah, dan penerbitannya dapat terjadi melalui metode pendaftaran sporadis atau sistematis, yang terakhir difasilitasi oleh program pemerintah seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kemajuan terbaru telah mengarah pada pengembangan sertifikat tanah elektronik, yang meningkatkan keamanan dan aksesibilitas melalui tanda tangan digital dan perlindungan kriptografi, sehingga meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah.⁶⁸ Secara keseluruhan, sertifikat tanah sangat penting untuk menetapkan dan melindungi hak kepemilikan tanah dalam kerangka hukum.

2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah

Kekuatan pembuktian sertifikat tanah pada dasarnya didukung oleh administrasi pertanahan yang efektif, pendaftaran akta, dan pembentukan

^{67 52} Dr. (Hkm Agr) B. F. Sihombing S.H., M.H., 2018, *Sejarah Hukum Tanah di Indonesia* (Kencana); Dr. St Laksanto Utomo S. H. M.Hum, 2020, *Buku Ajar Hukum Agraria dan Property* (Legal Era Indonesia).

⁶⁸ Nizam, 2023, "Aspek Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*.

kadaster. Penetapan tanah memberikan bukti hukum kepemilikan, yang penting untuk mengurangi perselisihan dan mempromosikan pembangunan ekonomi. Pendaftaran akta memastikan bahwa dokumen kepemilikan dicatat dengan aman, meningkatkan transparansi dan mencegah penipuan. Selain itu, kadaster yang terpelihara dengan baik menawarkan catatan rinci tentang bidang tanah, yang membantu dalam perencanaan penggunaan lahan yang efisien dan penyelesaian sengketa. Selain itu, sistem informasi lahan (LIS) memainkan peran penting dengan mengelola data terkait lahan secara digital, sehingga meningkatkan efisiensi administrasi lahan secara keseluruhan dan mengurangi konflik. Bersama-sama, komponen-komponen ini menciptakan kerangka kerja yang kuat yang tidak hanya mengamankan hak atas tanah tetapi juga memfasilitasi akses ke kredit dan mendukung praktik pengelolaan lahan berkelanjutan. Pendekatan terpadu ini sangat penting untuk mendorong keamanan hukum dan pertumbuhan ekonomi di lingkungan perkotaan dan pedesaan.

Kekuatan sertifikat tanah, baik elektronik maupun analog, sebagai bukti kepemilikan digarispawahi oleh status hukum yang diakui di Indonesia. Sertifikat Tanah Elektronik, didukung oleh Undang-Undang ITE dan peraturan khusus, memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat analog tradisional, asalkan memenuhi persyaratan hukum, termasuk penggunaan tanda tangan elektronik dan metode penyimpanan aman seperti teknologi Blockchain. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti otentik dalam penyelesaian sengketa pertanahan, dengan penerbitan Badan

Pertanahan Nasional memastikan kekokohan mereka dalam konteks hukum. Selain itu, kerangka hukum menekankan prinsip-prinsip kepastian, akurasi, dan keamanan dalam pendaftaran tanah, memperkuat peran sertifikat dalam menjamin hak kepemilikan. Secara keseluruhan, perlindungan hukum dan pedoman prosedural yang ditetapkan untuk kedua jenis sertifikat meningkatkan validitas dan keandalannya dalam menegaskan hak tanah.⁶⁹

3. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat Hak Tanah melayani beberapa fungsi penting dalam pengelolaan lahan dan real estat. Terutama, ini bertindak sebagai bukti kepemilikan tanah, memverifikasi identitas pemilik tanah dan hak-hak mereka, yang sangat penting dalam mencegah perselisihan dan memastikan transaksi yang aman. Selain itu, ia memainkan peran penting dalam proses pendaftaran tanah, memberikan catatan formal yang meningkatkan transparansi dan kepastian hukum dalam transaksi tanah. Sertifikat ini juga memfasilitasi pengalihan kepemilikan tanah, memastikan bahwa transaksi ini legal dan transparan, sehingga mengurangi risiko penipuan. Selanjutnya, ini menginformasikan perencanaan penggunaan lahan dengan menunjukkan penggunaan lahan yang ditunjuk, yang membantu perencana kota dalam membuat keputusan

⁶⁹ Arif Rahmat Hakim “Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah: Procedure for Issuance of Electronic Certificates as Authentic Evidence Authorization of Land,” SciSpace - Paper, 25 November 2021, <https://doi.org/10.46601/JURIDICA.V3I1.191>.

berdasarkan informasi. Terakhir, sertifikat ini berperan penting dalam penilaian properti, membantu pemangku kepentingan menilai nilai properti untuk tujuan perpajakan dan investasi. Bersama-sama, fungsi- fungsi ini menggarisbawahi pentingnya Sertifikat Hak Tanah dalam tata kelola lahan yang efektif.⁷⁰

Sertifikat Hak Tanah melayani beberapa fungsi penting, terutama sebagai instrumen hukum yang kuat yang memberikan bukti kepemilikan dan memfasilitasi penyelesaian sengketa. Hal ini diakui sebagai bukti kuat dalam proses peradilan, memastikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, sebagaimana ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Sertifikat tidak hanya menegaskan hak-hak pemegang tetapi juga bertindak sebagai perlindungan terhadap klaim dari pihak ketiga, karena dianggap sah sampai terbukti sebaliknya di pengadilan. Namun, terlepas dari kekuatan pembuktiannya, sertifikat tidak menjamin kepastian hukum mutlak, karena tantangan dapat muncul terkait penerbitannya atau kepemilikan yang sah atas tanah. Dengan demikian, sementara sertifikat sangat penting untuk hukum pertanahan yang teratur dan perlindungan hak, efektivitasnya dapat bergantung pada konteks hukum dan potensi sengketa.⁷¹

⁷⁰ Gunanegara, 2017, *Hukum pidana agraria: logika hukum pemberian hak atas tanah dan ancaman hukum pidana*, PT. Tatanusa; Prof. Dr. H. Hambali Thalib S.H., M.H., 2012, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, Kencana; Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., M.A, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenada Media.

⁷¹ Marten Bunga, 2023, "Certificate of Land Property Rights as an Evidence in Land Dispute Settlement,,"

E. Tinjauan Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga utama yang bertanggung jawab untuk mengelola dan mengatur penggunaan lahan, kepemilikan, dan pembangunan di dalam negeri. BPN memainkan peran penting dalam menerapkan kebijakan lahan, memastikan penggunaan lahan yang berkelanjutan, dan menyelesaikan sengketa lahan. Ini mengawasi fungsi-fungsi penting seperti administrasi tanah, yang meliputi survei, pemetaan, dan pendaftaran bidang tanah, sehingga memfasilitasi kepemilikan lahan yang aman dan mengurangi konflik. Selain itu, BPN berperan penting dalam inisiatif reformasi pertanahan yang bertujuan untuk mendistribusikan kembali lahan kepada petani kecil dan masyarakat terpinggirkan, mengatasi masalah kemiskinan dan ketidaksetaraan. Melalui upaya ini, BPN berkontribusi signifikan terhadap formalisasi kepemilikan lahan dan pengembangan pasar tanah, yang sangat penting bagi pertumbuhan ekonomi dan keadilan sosial Indonesia.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Indonesia adalah lembaga pemerintah non-kementerian yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan administrasi lahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral, beroperasi di bawah wewenang Presiden BPN memainkan peran penting

dalam penyelesaian sengketa tanah, memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah, dan memfasilitasi mediasi antara pihak-pihak yang saling bertentangan, termasuk individu dan lembaga.⁷² Ini menerapkan berbagai program yang bertujuan mencegah perselisihan, seperti pendaftaran tanah yang sistematis dan pengembangan sistem informasi tanah yang terintegrasi, meskipun menghadapi tantangan seperti otoritas yang tumpang tindih dan batasan sumber daya. Selain itu, BPN mengatasi masalah kepemilikan tanah ganda dengan menyelidiki pengaduan, menganalisis perselisihan, dan mengeluarkan keputusan untuk menyelesaikan konflik, sehingga memastikan praktik pengelolaan lahan yang adil dan berkelanjutan.

Dan hal ini akan di gunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Pengertian Kantor Pertanahan

Di Indonesia, kantor pertanahan berfungsi sebagai entitas pemerintah penting yang bertanggung jawab atas berbagai fungsi yang berkaitan dengan pengelolaan lahan. Kantor ini mengawasi pendaftaran tanah, yang melibatkan pendokumentasian kepemilikan tanah dan hak untuk memastikan kepastian hukum dan memfasilitasi transaksi. Selain itu, kantor pertanahan ditugaskan untuk memetakan dan mensurvei tanah,

⁷² Lego Karjoko, 2023, “Analisis Terkait Peran Dari Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Atas Terjadinya Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah.

memberikan informasi penting tentang kepemilikan, batas, dan penilaian. Mereka memainkan peran penting dalam menerapkan kebijakan reformasi pertanahan yang bertujuan untuk mendistribusikan kembali lahan kepada petani kecil dan masyarakat terpinggirkan, sehingga mempromosikan akses yang adil ke sumber daya lahan. Selain itu, kantor pertanahan berkontribusi signifikan terhadap keamanan kepemilikan lahan, memastikan bahwa individu dan masyarakat memiliki hak yang aman atas tanah, yang sangat penting untuk mendorong investasi dan pengembangan pasar tanah yang efisien. Secara keseluruhan, perkantoran tanah merupakan bagian integral dari administrasi dan regulasi penggunaan lahan yang efektif di Indonesia.

Di Indonesia, Kantor Pertanahan, atau Badan Pertanahan Nasional (BPN), berfungsi sebagai lembaga penting yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pendaftaran lahan, memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi warga negara. Ini mengimplementasikan program-program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan untuk mendaftarkan tanah secara sistematis di seluruh negeri, sehingga mengurangi perselisihan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kantor Pertanahan juga membahas masalah yang terkait dengan beberapa sertifikat tanah, yang dapat timbul dari ketidakseimbangan dalam penawaran dan permintaan tanah, dengan menyediakan kerangka hukum dan layanan mediasi untuk menyelesaikan perselisihan. Selain itu, Kantor Pertanahan memainkan peran penting

dalam memfasilitasi transfer hak tanah, terutama dalam kasus-kasus di mana kepemilikan tidak jelas, memastikan bahwa hak atas tanah dikelola dengan baik dan perselisihan diminimalkan.⁷³ Secara keseluruhan, Kantor Pertanahan merupakan bagian integral untuk menjaga ketertiban dan kejelasan hukum di sektor pertanahan Indonesia. Dan hal ini akan digunakan dalam kajian penelitian terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Kantor Pertanahan di Indonesia melakukan beberapa fungsi penting yang penting untuk tata kelola lahan yang efektif. Salah satu tugas utamanya adalah pendaftaran tanah, yang melibatkan pendokumentasian kepemilikan tanah dan hak untuk memastikan kepastian hukum dan mencegah perselisihan. Selain itu, kepemilikan tanah adalah tanggung jawab utama, memberikan sertifikat resmi yang memungkinkan pemilik tanah untuk mengamankan pinjaman dan investasi, sehingga meningkatkan keamanan kepemilikan dan mengurangi konflik. Kantor ini juga memainkan peran penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan, memastikan penanganan konflik yang adil dan efisien terkait kepemilikan tanah, yang sangat penting untuk stabilitas sosial. Selanjutnya, Kantor Pertanahan mengelola Sistem Informasi Pertanahan yang mengumpulkan

⁷³ Diana Lubis, 2012, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya,”.

dan menyebarluaskan data terkait lahan yang akurat, meningkatkan transparansi dan proses pengambilan keputusan. Terakhir, penilaian tanah dilakukan untuk menentukan nilai ekonomi properti, mempromosikan transaksi yang adil dan distribusi tanah yang adil. Bersama-sama, fungsi-fungsi ini mendukung pengelolaan dan pembangunan lahan yang berkelanjutan di Indonesia.

Badan Pertanahan Nasional Indonesia (BPN) memainkan peran yang beragam dalam administrasi pertanahan, penyelesaian sengketa, dan implementasi kebijakan pertanahan. Tugas utamanya meliputi mengelola pendaftaran tanah, menerbitkan sertifikat tanah, dan memastikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah BPN juga berperan penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi dan proses hukum, mengatasi konflik antar individu, masyarakat, dan perusahaan. Selain itu, badan ini memfasilitasi transisi ke sertifikat tanah elektronik, meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam transaksi tanah. Namun, BPN menghadapi tantangan seperti otoritas yang tumpang tindih, keterbatasan sumber daya, dan kompleksitas sengketa lahan, yang memerlukan pendekatan inovatif dan kolaborasi dengan berbagai pemangku kepentingan.⁷⁴ Selanjutnya, dalam kasus sertifikat tanah ganda, BPN bertanggung jawab untuk menengahi perselisihan dan membimbing pihak-pihak melalui penyelesaian hukum. Secara keseluruhan, fungsi BPN

⁷⁴ Dadang Hikmah Purnama, 2024, "The Role of The National Land Agency (BPN) In Resolving Land Disputes In Indonesia, Syamsuddin Pasamai," <https://typeset.io/papers/the-role-of-the-national-land-agency-bpn-in-resolving-land-1543ox6i0h>, diakses 4 November 2024

sangat penting untuk mempromosikan administrasi lahan yang teratur dan penggunaan lahan yang berkelanjutan di Indonesia.

4. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Memberikan Perlindungan Hukum

Badan Pertanahan Nasional memainkan peran penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah melalui beberapa fungsi utama. Pertama, ia mengawasi pendaftaran tanah, memastikan dokumentasi kepemilikan dan transaksi yang akurat, yang membantu mencegah perselisihan dan penipuan. Selain itu, badan ini bertanggung jawab untuk menegakkan hak properti, menjaga kepentingan pemilik tanah dan mempengaruhi perilaku ekonomi melalui alokasi otoritas pengambilan keputusan. Penetapan tanah adalah fungsi penting lainnya, karena badan mengeluarkan hak aman yang secara hukum menegaskan kepemilikan, sehingga meningkatkan keamanan kepemilikan dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Selanjutnya, badan tersebut menangani perselisihan tanah, memastikan bahwa konflik terkait kepemilikan tanah diselesaikan secara efektif, sehingga melindungi hak-hak pemilik tanah. Terakhir, pemeliharaan kadaster komprehensif memberikan informasi yang dapat diandalkan tentang bidang tanah, yang penting untuk administrasi tanah yang efektif dan perlindungan hukum. Bersama-sama, fungsi-fungsi ini menggarisbawahi peran integral lembaga dalam

menumbuhkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.⁷⁵

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memainkan peran penting dalam memberikan perlindungan hukum dan menyelesaikan sengketa tanah di Indonesia, mengatasi tantangan kompleks seperti tumpang tindih hak atas tanah dan munculnya beberapa sertifikat. BPN melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan mengembangkan sistem informasi tanah yang terintegrasi untuk meningkatkan administrasi pertanahan dan mencegah sengketa. Namun, masalah seperti keterbatasan sumber daya dan konflik dengan hukum adat mempersulit upaya. Dalam kasus beberapa sertifikat, BPN memikul tanggungjawab hukum, termasuk memberikan kompensasi kepada pihak yang terkena dampak dan membatalkan sertifikat yang salah. Selain itu, kewenangan BPN meluas untuk menengahi sengketa tanah dan memastikan kejelasan hukum bagi pemegang hak atas tanah, terutama ketika pemindahan kepemilikan dibatal. Badan ini juga bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memerangi kegiatan mafia tanah, sehingga memperkuat perlindungan hukum masyarakat melalui tindakan preventif dan represif. Secara keseluruhan, pendekatan multifaset BPN sangat penting untuk menumbuhkan kepastian hukum dan meningkatkan pengelolaan lahan di Indonesia.⁷⁶

⁷⁵ Irma Devita Purnamasari, 2012, *Hukum Pertanahan, Kaifa; Hukum pertanahan di Belanda dan Indonesia* (Pustaka Larasan, 2012).

⁷⁶ Sonya Dewi, 2024, "The Prohibition of Absentee Ownership of Agricultural Land and the Legal Liability of the National Land Agency," *Journal Presumption of Law* 6, no. 1 hal.

F. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Perspektif Islam

Pendaftaran tanah dalam perspektif Islam mencakup berbagai prinsip dan praktik hukum yang mengatur kepemilikan tanah, warisan, dan pengelolaan sumber daya tanah. Hukum Islam menekankan pentingnya hak kepemilikan yang jelas dan pengelolaan etis atas tanah, yang dianggap sebagai amanah dari Tuhan. Tinjauan ini akan mengeksplorasi aspek- aspek kunci pendaftaran tanah, termasuk warisan, wakaf (wakaf), manajemen negara, dan penyelesaian sengketa.

Pertama elemen Warisan dan Hadiah dalam hal ini Hukum Islam membedakan antara warisan dan hadiah, dengan aturan khusus yang mengatur masing-masing. Transisi tanah dari status warisan menjadi berbakat dapat terjadi karena kesalahpahaman masyarakat atau hilangnya dokumentasi, seringkali dibenarkan oleh kepentingan publik (masalah) untuk mencegah perselisihan.⁷⁷

Elemen yang *kedua* adalah Pendaftaran Tanah Wakaf Tanah wakaf, yang didedikasikan untuk tujuan keagamaan atau amal, menghadapi tantangan pendaftaran yang unik di bawah Undang-Undang Nasional.

Di Malaysia, Kode Tanah Nasional 1965 memperumit pengelolaan tanah wakaf, mengharuskan reformasi untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip

72-91

⁷⁷ Nur Afni, 2024, "Inheritance Transitioning to Gift in The Issuance of Land Certificates: An Islamic Legal Perspective," *Nukhbatul 'Ulum : Jurnal Bidang Kajian Islam* 10, no. 1 hal. 118-37.

Islam dengan peraturan negara.⁷⁸

Elemen yang *ketiga* adalah Pengelolaan Tanah Negara Hukum Islam mengizinkan negara untuk mengelola tanah yang ditinggalkan untuk mempromosikan kesejahteraan masyarakat. Baik hukum Islam maupun hukum positif mendukung intervensi negara dalam pengelolaan lahan, terutama untuk tanah yang tidak dimanfaatkan untuk jangka waktu yang panjang.⁷⁹

Elemen yang *keempat* adalah Penyelesaian Sengketa Perselisihan dalam transaksi tanah adalah umum dan membutuhkan mekanisme penyelesaian yang efektif. Hukum Islam menyediakan kerangka kerja untuk mengatasi perselisihan ini, menekankan keadilan dan keadilan dalam transaksi.⁸⁰

Sementara perspektif Islam tentang pendaftaran tanah menekankan manajemen etis dan kesejahteraan masyarakat, tantangan tetap ada dalam menyelaraskan prinsip-prinsip ini dengan kerangka hukum kontemporer, menyoroti perlunya reformasi dan adaptasi yang sedang berlangsung.

Pendaftaran tanah dalam perspektif Islam pada dasarnya berakar pada

⁷⁸ Sayuti Abd Ghani, 2 Oktober 2019, "Isu Pendaftaran Tanah Wakaf Dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965: Satu Kajian Menurut Perspektif Islam: Registration Issue of Wakaf in National Land Code (NLC) 1965: A Study from Islamic Perspective," SciSpace - Paper (Universiti Sains Islam Malaysia).

⁷⁹ Yagus Suyad, Juli, 2023, "Penguasaan Tanah Oleh Negara Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam," *Al-Mazaahib: Jurnal Perbandingan Hukum*.

⁸⁰ Rayner Aktatrinitius Panjaitan "Penyelesaian Kasus Sengketa Trasnaksi Bisnis Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Syariah," SciSpace - Paper, 30 Juni 2024, <https://doi.org/10.62976/ierj.v2i2.616>.

yurisprudensi Islam, yang menyediakan kerangka kerja untuk kepemilikan tanah dan transaksi, memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip Islam. Proses kepemilikan tanah sangat penting karena menetapkan bukti kepemilikan, meningkatkan keamanan kepemilikan, dan mengurangi perselisihan terkait perbatasan dan warisan. Selain itu, sistem pendaftaran tanah harus selaras dengan nilai-nilai Islam, menekankan perlunya sistem yang menghormati prinsip-prinsip ini. Wakaf, atau perwalian amal, memainkan peran penting dalam konteks ini, karena pendaftaran properti wakaf memastikan manfaat abadi bagi masyarakat, sehingga mendukung kesejahteraan sosial dan pembangunan berkelanjutan. Selain itu, konsep musharakah memfasilitasi kepemilikan bersama dan pengembangan tanah, mempromosikan pembiayaan berbasis kemitraan dalam keuangan Islam. Bersama-sama, elemen-elemen ini menciptakan kerangka kerja yang komprehensif untuk pendaftaran tanah yang efektif dalam masyarakat Islam, menyeimbangkan hak individu dengan kesejahteraan masyarakat.

Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 sangat penting dalam memastikan legitimasi kepemilikan, terutama jika dilihat melalui lensa hukum Islam. Peraturan ini mengamankan pendaftaran hak atas tanah lama dalam waktu lima tahun, menekankan perlunya kepastian hukum dan mencegah perselisihan kepemilikan tanah. Bagian berikut menguraikan aspek-aspek kunci dari peraturan ini dan implikasinya. Dalam hal ini ada beberapa elemen penting; Kerangka Hukum Pendaftaran Tanah dalam hal ini ada beberapa unsur

pertama Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 mewajibkan pemegang hak atas tanah lama untuk mendaftarkan klaim mereka untuk menghindari pembatalan haknya.⁸¹ *kedua* Peraturan ini bertujuan untuk merampingkan dokumentasi kepemilikan tanah, mengurangi risiko klaim yang tumpang tindih dan meningkatkan kepastian hukum.⁸²

Elemen yang *kedua* adalah Perspektif Hukum Islam dalam hal ini adalah *pertama* Hukum Islam mendukung otoritas negara untuk mengelola tanah, memungkinkan perolehan tanah yang ditinggalkan setelah periode tertentu, yang sejalan dengan prinsip-prinsip kesejahteraan publik.⁸³ *kedua* Validitas transaksi tanah tanpa sertifikat formal diakui dalam konteks tertentu, asalkan persetujuan bersama dan kejujuran dipertahankan.⁸⁴ sedangkan elemen yang *ketiga* adalah Tantangan dan Pertimbangan dalam hal ini ada dua unsur *pertama* Terlepas dari kerangka peraturan, masalah seperti beberapa sertifikat untuk tanah yang sama tetap ada, mempersulit kepemilikan dan perlindungan hukum.⁸⁵ *kedua* Potensi hak-hak waris utama dalam transaksi tanah menimbulkan kekhawatiran tentang perlakuan yang adil di bawah

⁸¹ Sapto Wahyono, "Analysis of Old Proof of Rights Holders According to Government Regulation Number 18 of 2021."

⁸² Muhammad Daffa ariansya, Desember 2022, "Sengketa Sertipikat Ganda Akibat Perbuatan Melawan Hukum," *Media of Law and Sharia* 4, no. 1 hal. 1–13.

⁸³ Yagus Suyadi "Penguasaan Tanah Oleh Negara Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam."

⁸⁴ Suhartono, 2023, "Tinjauan Hukum Positif Dan Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Di Desa Sana Laok Kec. Waru Kab. Pamekasan," *Jurnal Justisia Ekonomika* 7, no. 1.

⁸⁵ "Sengketa Sertipikat Ganda Akibat Perbuatan Melawan Hukum."

hukum positif dan Islam.⁸⁶ Sebaliknya, beberapa berpendapat bahwa persyaratan pendaftaran yang ketat dapat merugikan mereka yang tidak dapat menavigasi proses birokrasi, yang berpotensi menyebabkan ketidakadilan dalam hak kepemilikan tanah.

Dalam Al-Qur'an di nyatakan bahwa Surat An-Nis' ayat 20 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ اسْتِبْدَالَ زَوْجٍ مَّكَانَ زَوْجٍ وَءَاتَيْتُمْ أَحَدَهُنَّ
قِنطَارًا فَلَا تَأْخُذُوا مِنْهُ شَيْئًا أَتَأْخُذُونَهُ بِهْتِنًا وَإِنَّمَا
مُؤْمِنًا

Artinya : “Jika kamu ingin mengganti istri dengan istri yang lain, sedangkan kamu telah memberikan kepada salah seorang di antara mereka harta yang banyak (sebagai mahar), janganlah kamu mengambilnya kembali sedikit pun. Apakah kamu akan mengambilnya kembali dengan cara dusta dan dosa yang nyata?” (Surat An-Nisa ayat 20).⁸⁷

Di dalam Al-Qur'an Surat Al A'raf ayat 128 juga di kemukakan :

قَالَ مُوسَى لِقَوْمِهِ اسْتَعِينُوا بِاللَّهِ وَأَصْبِرُوا إِنَّا الْأَرْضَ لِلَّهِ
يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ

⁸⁶ Hizma Meida anugrawati, 2022.

⁸⁷ “Surat An-Nisa' Ayat 20.

Artinya : “Musa berkata kepada kaumnya, “Mohonlah pertolongan kepada Allah dan bersabarlah. Sesungguhnya bumi (ini) milik Allah. Dia akan mewariskannya kepada siapa saja yang Dia kehendaki di antara hamba-hamba-Nya. Kesudahan (yang baik) adalah bagi orang-orang yang bertakwa.” (Surat al A’raf 128).⁸⁸

Dan hal ini di kuatkan dengan hadist terkait kepemilikan tanah antara lain adalah :

“Barang siapa menghidupkan tanah yang mati, maka tanah itu (menjadi) miliknya.” (HR Bukhari).⁸⁹

Nabi SAW. bersabda, “Barang siapa membatasi (memagari) tanah yang mati, maka tanah itu (menjadi) miliknya.” (HR Ahmad).⁹⁰

Nabi SAW. bersabda, “Barang siapa terlebih dahulu (mengelola atau mengerjakan tanah yang mati) yang belum dimiliki (didahului) oleh seorang muslim, maka tanah itu (menjadi) miliknya.” (HR Thabrani dalam Al-Kabir).⁷⁶

Dalam Islam, kepastian hukum atau *itsbatul haqq* merupakan prinsip yang penting. Islam menekankan bahwa hukum harus memberikan kepastian dan keadilan kepada pemilik hak yang sah. Kepastian hukum dalam konteks

⁸⁸ “Surat Al-A’raf Ayat 128

⁸⁹ “[Syarah Hadis] Ma’al Hadits asy-Syarif: Kepemilikan dengan Ihyaul Mawat,”
Muslimah News (blog) , <https://muslimahnews.net/2023/10/01/23755/>, diakses, 1 Oktober 2023

⁹⁰ “[Syarah Hadis] Ma’al Hadits asy-Syarif.”

kepemilikan tanah bertujuan untuk memastikan bahwa hak individu terlindungi dan tidak menimbulkan sengketa antarindividu atau kelompok.

Hukum Islam mengatur bahwa kepemilikan harus tercatat dan dapat dibuktikan untuk menghindari sengketa. Dalam kasus tanah, penting untuk memiliki bukti yang sah, seperti dokumen atau saksi, yang menunjukkan kepemilikan yang sah. Hal ini sejalan dengan prinsip pencatatan dalam hukum positif di Indonesia, di mana pendaftaran tanah menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Yang Di Berikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum kepemilikan tanah sangat penting untuk menjaga hak-hak pemilik tanah, yang meliputi kemampuan untuk menggunakan, menjual, dan mentransfer properti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memainkan peran penting dalam konteks ini dengan menetapkan kerangka peraturan yang menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Peraturan ini mengklarifikasi peran lembaga pemerintah dan pemangku kepentingan, sehingga mengurangi perselisihan dan ketidakpastian seputar hak atas tanah. Selain itu, ia menekankan pentingnya pendaftaran tanah dan pemberian gelar, yang memformalkan hak atas tanah dan meningkatkan transparansi dalam transaksi, yang pada akhirnya mendorong pertumbuhan ekonomi dan stabilitas sosial. Keterlibatan aktif pemerintah dalam mengatur kepemilikan tanah sangat penting untuk mempertahankan perlindungan ini dan menumbuhkan lingkungan yang kondusif untuk investasi. Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 merupakan

langkah signifikan untuk memperkuat kepastian hukum dan melindungi hak kepemilikan tanah di Indonesia.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah di Indonesia sangat dipengaruhi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum dan merampingkan proses pendaftaran tanah. Peraturan ini membahas kompleksitas seputar akuisisi hak atas tanah, yang sering menyebabkan perselisihan dan ambiguitas hukum.⁹¹ Ini menekankan pentingnya pendaftaran tanah yang efektif, menganjurkan prosedur transparan dan akuntabel yang memanfaatkan teknologi informasi untuk meminimalkan konflik dan memastikan kepemilikan yang sah. Selain itu, peraturan tersebut memperkenalkan sertifikat tanah elektronik, yang memodernisasi layanan tanah dan memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap masalah seperti pemalsuan dan klaim yang tumpang tindih. Namun, tantangan tetap ada, terutama mengenai hak kepemilikan warga negara asing, yang memerlukan regulasi yang cermat untuk mencegah ketidakpastian hukum dan melindungi kepentingan lokal.⁹² Secara keseluruhan, penerapan peraturan ini sangat penting untuk menumbuhkan lingkungan kepemilikan tanah yang aman dan adil di Indonesia.

1. Tinjauan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten

⁹¹ Tri widiyono, 2023, "Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia's National Land Law," *Law Reform*.

⁹² Devi Malisa Mayangsari, 27 Juni 2024, "Legal Analysis of the Granting of Ownership Rights to Apartment Units for Foreign Citizens in Government Regulation Number 18 of 2021, Concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units and Land Registration Reviewed from the Principles of the Mate," *Akselerasi* 6, no. 2 hal. 76–86.

Jejara

Kantor Dinas Pertanahan Kabupaten Jejara memainkan peran penting dalam mengelola kegiatan terkait lahan, termasuk pendaftaran tanah, penyelesaian sengketa, dan perencanaan penggunaan lahan. Badan ini sangat penting untuk memastikan penggunaan dan pembangunan lahan yang berkelanjutan di dalam kabupaten, yang terletak di Jawa Tengah, Indonesia. Proses pendaftaran tanah sangat penting untuk mengamankan kepemilikan tanah dan memfasilitasi transaksi, sehingga berdampak signifikan pada pasar tanah lokal. Selain itu, badan ini menangani perselisihan tanah, yang sangat penting untuk menjaga keharmonisan sosial dan mempromosikan pembangunan berkelanjutan. Strategi perencanaan penggunaan lahan yang efektif yang dilaksanakan oleh badan bertujuan untuk menyeimbangkan pertumbuhan ekonomi dengan kelestarian lingkungan, memastikan bahwa lahan dialokasikan dengan tepat untuk berbagai tujuan. Secara keseluruhan, fungsi Badan Pertanahan merupakan bagian integral dari pembangunan sosial ekonomi Kabupaten Jejara, yang mempengaruhi tata kelola daerah dan kesejahteraan masyarakat.

Tugas utama Dinas Pertanahan Kabupaten Jejara mencakup beberapa fungsi penting yang bertujuan untuk meningkatkan pendaftaran dan pengelolaan tanah. Terutama, kantor mengimplementasikan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah

masyarakat melalui pengumpulan data dan proses registrasi.⁹³ Selain itu, badan ini menangani sengketa tanah dan kesalahan dalam publikasi sertifikat tanah, memastikan transparansi dan partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran Kantor ini juga memainkan peran penting dalam mengelola lisensi bisnis melalui sistem Online Single Submission (OSS), memfasilitasi pemberian layanan yang efisien bagi investor dan aktor bisnis, OSS dimaksudkan untuk memangkas waktu dan birokrasi dalam proses perizinan usaha. Kebijakan ini diambil pemerintah sebagai upaya untuk meningkatkan perekonomian nasional melalui pertumbuhan dunia usaha yang selama ini mengeluhkan panjangnya waktu dan rantai birokrasi yang harus dilewati untuk memulai suatu usaha. OSS adalah aplikasi berbasis web yang berfungsi untuk membantu proses pengajuan pengaduan dan perizinan untuk selanjutnya dilakukan proses penindakan yang dilakukan oleh peran pengambil keputusan, aplikasi web OSS (*Online Single Submission*) ini menyediakan informasi seperti data permohonan berusaha, data perizinan yang ada, data instansi daerah, data perizinan daerah, dll.

OSS digunakan untuk segala proses registrasi dan pengajuan perizinan usaha serta pengajuan perizinan lainnya yang termasuk di dalam layanan perizinan berusaha menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik.

⁹³ Nur Adhim, 2023, "Implementasi Asas Keterbukaan Dalam Pelaksanaan Program PTSL Di Kabupaten Jepara," *Al-Manhaj : Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*.

Selain itu, badan ini bertanggung jawab untuk menangani masalah yang terkait dengan beberapa sertifikat tanah, bekerja untuk menyelesaikan perselisihan dan menegakkan standar hukum dalam pengelolaan tanah. Secara keseluruhan, Dinas Pertanahan Kabupaten Jepara sangat penting dalam mempromosikan pendaftaran tanah, penyelesaian sengketa, dan memastikan kepatuhan terhadap kerangka hukum.

Penulis melakukan kajian dengan fokus pada Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah. Maka penulis datang dan langsung mewawancarai salah satu staff Badan Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara yang bernama Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. adapun pertanyaan yang di usulkan adalah sebagai berikut.

Definisi dari pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan oleh kantor pertanahan untuk mencatat atau mendaftarkan subyek dan obyek, dan jika memang belum di daftarkan maka perlu yang bersangkutan untuk melakukan pendaftaran hal ini berkaitan dengan dengan fungsi tanah : memanfaatkan tanah, merawat tanah, meregunakan tanah sesuai dengan tata ruang".⁹⁴ selain itu, bahwa sertifikat tanah adalah tanda bukti yang sangat kuat atas kepemilikan tanah yang ada, dan itu sudah menjadi bukti yang paling kuat selama tidak ada bukti yang lain. Dalam proses pembuatan sertifikat tanah, pak syakur menyatakan bahwa mendaftarkan

⁹⁴ Wawancara Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, 8 November 2024 pukul 09:30 WIB.

tanah ada banyak cara : ada sporadik, sistematis, atau proyek, kalau proyek menggunakan program PTSL artinya, program yang diluncurkan oleh pemerintah yaitu pendaftaran tanah dengan sistematis lengkap, dimana disitu masyarakat sebagai peserta bukan pemohon, artinya yang sudah ditetapkan sebagai lokasi PTSL masyarakat diharapkan untuk dapat mendaftarkan sertifikatnya, lalu kalau sporadik berarti pendaftaran mandiri, masing-masing orang silahkan untuk mendaftar dengan menyerahkan syarat-syarat melampirkan data-data subyek (data diri, KTP, KK) dan obyek (SPPT kutipan letter C)".⁹⁵

Pak Sukur juga menyatakan bahwa BPN juga memberikan andil dan peran dalam proses ini yaitu, "Melaksanakan tugas pokok dan fungsi yang sesuai, yaitu dengan melakukan proses sertifikat yaitu pengukuran, melakukan penelitian sebagai panitia A , lalu melakukan administrasi pendaftaran di kantor dan menerbitkan sertifikat."⁹⁶ Dalam konteks perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai kepemilikan atas tanah, BPN sangat berperan mempunyai kewenangan untuk menyampaikan data-data yang ada di kantor pertanahan untuk melakukan pembelaan."⁹⁷ Apapun proses BPN juga mendapat Kendal-kendala para pemegang hak atas tanah dalam

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, 8 November 2024 pukul 09:30 WIB.

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, 8 November 2024 pukul 09:30 WIB.

⁹⁷ Wawancara dengan Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara. 8 November 2024 pukul 09:30 WIB

memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah, walaupun demikian "Harapannya semua yang mempunyai sertifikat tidak ada gugatan dan tidak ada masalah, apabila terjadi gugatan atau masalah BPN bertanggungjawab, untuk membela, mendampingi, menginisiasi, atau membantu di pengadilan, dan itu sudah dilakukan. Dan solusinya Setelah harapannya para pemegang pemegang sertifikat ada masalah BPN pasti membantu, jadi antara harapan dan kenyataan BPN pasti membantu."⁹⁸

Maka himbauan yang dilakukan oleh BPN dalam hal ini BPN Jepara yang disampaikan oleh Pak Syukur adalah "Simpan baik-baik bukti atas tanah, jangan sampai dipinjamkan, dan jangan sampai dihilangkan, dan juga melakukan perawatan terhadap fisik tanah baik batas maupun hal-hal yang ada di atasnya."⁹⁹

2. Tinjauan di Kantor Notaris PPAT Kabupaten Jepara

Kantor Notaris PPAT memiliki peran penting dalam sistem notaris Indonesia, menyediakan layanan penting seperti perencanaan perumahan, yang meliputi wasiat, perwalian, dan manajemen warisan. Didirikan selama era kolonial, kantor telah berkembang secara signifikan, mencerminkan perubahan dalam kerangka hukum dan kebutuhan masyarakat. Notaris di kantor ini dipercayakan dengan tanggung jawab penting, memastikan legalitas dan keaslian dokumen, yang sangat penting

⁹⁸ Wawancara dengan Bapak Sukur, A. P. tnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, 8 November 2024 pukul 09:30 WIB.

⁹⁹ Wawancara dengan Bapak Sukur, A. P. tnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, 8 November 2024 pukul 09:30 WIB.

bagi individu dan bisnis yang beroperasi di Indonesia. Tinjauan komprehensif Kantor Notaris PPAT menyoroti misinya untuk memfasilitasi proses hukum dan melindungi kepentingan publik melalui layanan terstruktur. Memahami konteks historis dan fungsi Kantor Notaris PPAT saat ini sangat penting bagi siapa saja yang mencari layanan notaris di Indonesia, karena hal ini menggarisbawahi pentingnya notaris dalam lanskap hukum.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai pejabat publik penting di Indonesia, yang berwenang untuk membuat akta otentik, khususnya dalam transaksi tanah dan pengelolaan properti. Peran mereka diatur oleh berbagai undang-undang, termasuk UU Nomor 2 Tahun 2014 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, yang menguraikan tanggung jawab mereka dan kerangka hukum untuk akta otentik, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan (AJB).¹⁰⁰ Digitalisasi layanan mereka telah ditekankan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam mengelola data klien dan pengiriman layanan. Namun, tantangan tetap ada, termasuk kewajiban hukum yang timbul dari tindakan cacat, yang dapat menyebabkan pembatalan pengadilan dan memerlukan kompensasi bagi pihak yang terpengaruh.¹⁰¹ Selain itu, peran bersamaan Notaris dan PPAT harus mematuhi peraturan mengenai yurisdiksi

¹⁰⁰ Rahima Asfani, 2023, “Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri)”.

¹⁰¹ “Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri).”

operasional mereka untuk menghindari dampak hukum Secara keseluruhan, Notaris dan PPAT memainkan peran penting dalam memastikan kepastian hukum dan perlindungan dalam transaksi properti di Indonesia.

Dalam penelitian ini penulis fokus pada judul penelitian Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah, penulis datang dan juga mewawancarai pejabat Notaris PPAT yaitu Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn. Hasil wawancara adalah sebagai berikut, bahwa yang dimaksud dengan tujuan pendaftaran tanah adalah untuk melindungi pemilik tanah supaya memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah, dan memiliki alat bukti secara legalnya, karena bukti kepemilikan tanah yang diakui di Indonesia hanya sertifikat, apabila baru memiliki PBP, atau girik, atau Letter C itu bukti kepemilikan hak atas tanah jaman dulu, kalau misal belum di daftarkan sertifikat walaupun orang bilang transaksinya sudah terjadi tetapi apabila belum memiliki sertifikatnya berarti belum bisa dikatakan memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah.¹⁰²

Selain itu, Rahmawati Dwi Jayani juga menekankan terkait dengan tugas pokok dan fungsi notari & PPAT terkait pendaftaran tanah, yaitu membuat alat bukti peralihan hak atas tanah yang berupa akta, itu merupakan tugas pokok PPAT, karena PPAT merupakan satu satunya

¹⁰² Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB.

pejabat yang di tunjuk oleh undang-undang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, jadi selain itu akta yang di buat oleh PPAT misalnya perjanjian jual beli peralihan hak atas tanah, yang di buat di hadapan desa itu berarti belum bisa dibuat untuk pendaftaran tanah,¹⁰³ selain itu Rahmawati Dwi Jayani juga menekankan peran notaris & PPAT terkait pendaftaran tanah adalah Pembuatan alat bukti terkait pembuatan peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karena dalam peraturan pemerintah pendaftaran tanah yang sekarang PPAT itu selain buat akta harus sekalian mendaftarkan di BPN, karena kalau jaman dulu bisa hanya buat akta dan orangnya yang mohon untuk mendaftarkan sendiri, tetapi banyak yang ternyata tidak sampai daftarkan pada jaman dulu, makanya banyak yang punya akta-akta AJB yang masih pakai blangko-blangko, tetapi ternyata masih belum di dadtarkan di BPN, makanya masih pakai atasnama sertifikat yang lama, mungkin karena itu akhirnya PPAT diatur selain buat akta peralihan hak atas tananya, juga untuk mendaftarkan sampai peralihan hak atas tanahnya itu terjadi atau disebut balik namanya selesai.¹⁰⁴

Dan sekaligus, Rahmawati Dwi Jayani menyatakan hubungannya PPAT dengan pendaftaran tanah Dan PPAT memiliki kewenangan di dalam proses pendaftaran tanah, yaitu membuat alat bukti tentang

¹⁰³ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB.

¹⁰⁴ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB.

peralihan hak atas tanah, dan kalau untuk hubungannya tentang pendaftaran tanahnya karena pejabat yang di tunjuk oleh undang-undang untuk membuat alat bukti tentang peralihan hak atas tanah itu.

Sehingga berkaitan dan berhubungan erat antara PPAT dengan pendaftaran tanah, karena dalam pendaftaran tanah itu harus ada akta peralihan haknya itu yang mana akta peralihan hak itu yang di tunjuk oleh undang-undang hanya di buat oleh PPAT.¹⁰⁵

Rahmawati Dwi Jayani juga menyatakan bahwa persyaratan yang harus disiapkan oleh pemegang hak atas tanah terkait pendaftaran tanah, adalah berupa Ada pendaftaran pertama kali dan pendaftaran tanah peralihan: kalau pertama kali ada banyak, yang jelas kalau untuk pendaftaran tanah pertama kali yang di siapkan adalah riwayat tentang penguasaan tanahnya, misalnya kalau pendaftaran Tanah pertama kali berarti tidak punya sertifikat maksudnya harus punya dokumen-dokumen pendukungnya, dilihat dari dokumen penguasaan tanahnya misalnya leter C, giriknya, SPPT PBB, indentitas, KTP, lalu ada dokumen untuk pendaftaran tanahnya yang di daftarkan di BPN, misalnya tanda tangan batas kanan kiri depan belakang, dokumen-dokumen pendukung lainnya formulir- formulir kelengkapan surat kuasa, surat pernyataan penguasaan

¹⁰⁵ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB.

tanah.¹⁰⁶

Rahmawati Dwi Jayani juga menyatakan ada kendala tersendiri bagi PPAT mengenai proses pendaftaran tanah, dalam hal ini kendala pasti ada, terganggu kasusnya biasanya kalau pendaftaran tanah yang dilakukan secara mandiri bukan yang serentak dokumennya banyak sekali, kalau kendala di Jepara ada beberapa desa yang ada pengadministrasinya untuk Leter C itu tidak baik, jadi seperti riwayat tanahnya itu tidak diketahui atau bahkan ada beberapa desa yang tidak bisa mengeluarkan Leter C, jadi kendalanya di situ jadi solusinya hal-hal seperti itu di permudah untuk syarat-syaratnya dari pemerintah.¹⁰⁷ Selain itu pendaftaran tanah dalam perspektif kepastian hukum sangat memiliki kepastian hukum terhadap masyarakat dalam proses pendaftaran tanah intinya bagaimanapun untuk urusan jual beli tanah jangan cuma transaksi dengan de facto saja, tetapi harus sampai di urus untuk alat bukti kepemilikan hak atas tanahnya, jadi kalau di kabupaten Jepara banyak yang masih menganggap SPPT PBB itu sudah menjadi alat bukti kepemilikan hak atas tanahnya, padahal alat bukti kepemilikan hak atas tanah itu adalah sertifikat, jadi bila belum di urus sampai sertifikat masih bisa di klaim oleh orang lain, karena alat bukti kepemilikan hak atas tanah itu berpengaruh

¹⁰⁶ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB.

¹⁰⁷ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB.

kepada nilai tanah itu sendiri, dan menjadi nilai jual si tanah itu sendiri.¹⁰⁸

Dalam menjawab hal ini, hasil wawancara dengan Pak Sukur sebagai Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara yang menyatakan bahwa BPN akan bisa membela hak milik tanah yang sah karena sudah di daftarkan dan ini menjadi proses perlindungan terhadap tanah sebagaimana yang sedang di kaji penulis, jika ada sengketa yang terjadi pada hak milik tanah, BPN mempunyai kewenangan untuk menyampaikan data-data yang ada di kantor pertanahan untuk melakukan pembelaan.¹⁰⁹

Hal ini di kuatkan dengan hasil wawancara yang di lakukan kepada Ibu Rahmawati Dwi Jayani berupa Tujuan pendaftaran tanah yang jelasnya untuk melindungi pemilik tanah supaya memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah, dan memiliki alat bukti secara legalnya, karena bukti kepemilikan tanah yang diakui di Indonesia hanya sertifikat, apabila baru memiliki PBP, atau girik, atau Later C itu bukti kepemilikan hak atas tanah jaman dulu, kalau misal belum di daftarkan sertifikat walaupun orang bilang transaksinya sudah terjadi tetapi apabila belum memiliki seertifikatnya berarti belum bisa di katakan memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah.¹¹⁰

¹⁰⁸ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB.

¹⁰⁹ Wawancara dengan Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, 8 November 2024 pukul 09:30 WIB.

¹¹⁰ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4

Menurut penulis, Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terutama ditetapkan melalui hak atas tanah dan akta, yang berfungsi sebagai dokumen penting yang membuktikan kepemilikan. Hak tanah memberikan catatan sejarah kepemilikan, memastikan hak hukum terhadap risiko pengambilalihan dan investasi. Demikian pula, akta memfasilitasi pengalihan kepemilikan, menguraikan persyaratan dan hak pemilik baru, sehingga memperkuat perlindungan hukum. Selain itu, pendaftaran tanah memainkan peran penting dengan mencatat kepemilikan dalam daftar publik, yang meningkatkan transparansi dan mengurangi perselisihan. Sistem kepemilikan Torrens semakin memperkuat kerangka kerja ini dengan memusatkan transaksi tanah, memastikan bahwa kepemilikan aman dan dapat diakses publik. Pada akhirnya, hak properti yang kuat sangat penting untuk melindungi kepentingan-kepentingan ini, karena mereka mendefinisikan hak hukum yang dimiliki individu atas tanah, mempromosikan kesejahteraan sosial dan alokasi sumber daya. Bersama-sama, elemen-elemen ini menciptakan struktur hukum komprehensif yang melindungi kepemilikan tanah.

Menurut penulis, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia terutama ditetapkan melalui sertifikat kepemilikan tanah, yang berfungsi sebagai bukti hukum kepemilikan yang penting. Sertifikat ini, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan;

Namun, efektivitasnya sering dirusak oleh berbagai tantangan hukum. Misalnya, sertifikat yang dikeluarkan dalam waktu lima tahun mungkin tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, karena dapat diperebutkan oleh penggugat lain dengan bukti kepemilikan yang bersaing. Selain itu, keberadaan beberapa sertifikat untuk tanah yang sama dapat menyebabkan ketidakpastian hukum yang signifikan, yang memerlukan intervensi yudisial untuk menyelesaikan perselisihan. Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 mengamanatkan pendaftaran bukti kepemilikan lama untuk mencegah klaim yang tumpang tindih, namun kegagalan pendaftaran dapat mengakibatkan hilangnya hak, yang semakin memperumit masalah kepemilikan. (Secara keseluruhan, sementara sertifikat kepemilikan tanah dirancang untuk melindungi pemegang hak, kerangka hukum saat ini mengungkapkan kesenjangan yang dapat menyebabkan perselisihan dan ketidakpastian.¹¹¹

Dalam hukum Islam, perlindungan hukum bagi pemilik tanah terutama ditetapkan melalui pendaftaran tanah, yang berfungsi sebagai catatan publik kepemilikan dan transaksi, sehingga menjaga hak dan mempromosikan transparansi. Selain itu, konsep *Milk al-Yad* memperkuat kepemilikan melalui kepemilikan, memungkinkan individu untuk mengklaim dan melindungi hak tanah mereka berdasarkan pendudukan. Kepemilikan tanah Islam lebih lanjut mendukung kerangka kerja ini

¹¹¹ Debora, 2024, "Problem of Land Ownership Certificates as Legal Proof of Ownership,"

Deleted Journal 8, no. 2 hal. 74–74.

dengan menyediakan struktur hukum yang memastikan hak-hak pemilik tanah ditegakkan, mendorong keadilan sosial dan pembangunan ekonomi. Selain itu, mekanisme penyewaan Ijarah menguraikan tanggung jawab pemilik tanah, memastikan kepemilikan mereka dihormati sambil memfasilitasi penggunaan lahan yang wajar. Terakhir, sistem wakaf memungkinkan pemberian tanah untuk tujuan amal, memastikan bahwa tanah digunakan untuk kesejahteraan masyarakat sambil mempertahankan hak pemiliknya. Secara kolektif, konsep ini menciptakan lingkungan hukum yang kuat yang melindungi hak atas tanah dalam hukum Islam.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hukum Islam menekankan validitas dan kekuatan bukti kepemilikan, terutama dalam transaksi yang melibatkan tanah. Penelitian menunjukkan bahwa perbuatan penjualan pribadi, bahkan tanpa keterlibatan formal dari Petugas Pembuat Akta Tanah (PPAT), dapat memiliki bobot hukum jika memenuhi persyaratan yang diperlukan yang diuraikan dalam hukum Islam, seperti prinsip-prinsip al-kitabah (bukti tertulis) dan pemenuhan persyaratan kontraktual. Selain itu, kerangka hukum di Indonesia, sebagaimana ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, memperkuat keamanan hak atas tanah melalui pendaftaran yang tepat, memastikan bahwa sertifikat berfungsi sebagai bukti kuat kepemilikan. Selain itu, hukum Islam mengizinkan negara untuk mengelola tanah yang ditinggalkan, mencerminkan keseimbangan antara hak individu dan kesejahteraan masyarakat, yang sangat penting untuk distribusi tanah yang

adil.¹¹² Secara keseluruhan, perspektif ini menyoroti interaksi antara kerangka hukum dan prinsip-prinsip Islam dalam menjaga hak kepemilikan tanah.

Agar lebih jelas tentang perlindungan hukum yang di berikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Penulis sajikan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 3.1 Perlindungan Hukum Yang Di Berikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

No.	BPN (Badan Pertanahan Nasional)	Pejabat PPAT
1	Sertifikat Tanah sebagai Bukti Kepemilikan	Pembuatan Akta Otentik
2	Pendaftaran Tanah	Pencatatan Peralihan Hak
3	Perlindungan terhadap Sengketa Tanah	Verifikasi Legalitas dan Status Tanah
4	Pengawasan dan Pencegahan Pemalsuan Dokumen	Perlindungan Hak Pemilik melalui Akta
5	Jaminan Kepastian Hukum	Kepastian Hukum dalam Proses Jual Beli
6	Proses Pemecahan dan Pembagian Hak Tanah	Perlindungan dalam Pembebanan

¹¹² Yagus suyadi, “Penguasaan Tanah Oleh Negara Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam.”

		Hak Tanggungan
7	Kemudahan dalam Pengurusan Pembiayaan dan Agunan	Pengurusan dan Penyelesaian Hak Waris
8	Pengaturan Hak Guna, Hak Pakai, dan Hak Milik	Transparansi dan Kepastian dalam Peralihan Hak
9		Pencatatan Akta di Kantor Pertanahan
10		Penyuluhan dan Konsultasi Hukum

B. Kendala dan Solusi Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dari hasil wawancara yang di dapat dari Pak Sukur selaku Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara yang menyatakan bahwa BPN menyatakan secara umum BPN Jepara ingin membantu dalam dan membela jika terjadi adanya gugatan terhadap sebuah permasalahan yang terjadi terkait dengan tanah dan sertifikat tanah yang ada, dan dengan pastinya BPN pasti membantu, jadi antara harapan dan kenyataan BPN pasti membantu"¹¹³ dan lebih spesifik juga, Pak Sukur selaku sebagai Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara yang menyatakan bahwa BPN menyatakan dalam konteks perlindungan hukum yang di berikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai kepemilikan atas tanah, BPN sangat berperan mempunyai

¹¹³ Wawancara dengan Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, 8 November 2024 pukul 09:30 WIB.

kewenangan untuk menyampaikan data-data yang ada di kantor pertanahan untuk melakukan pembelaan."¹¹⁴ Apapun proses BPN juga mendapat Kendal-kendala para pemegang hak atas tanah dalam memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah, walaupun demikian "Harapannya semua yang mempunyai sertifikat tidak ada gugatan dan tidak ada masalah, apabila terjadi gugatan atau masalah BPN bertanggungjawab, untuk membela, mendampingi, menginisiasi, atau membantu di pengadilan, dan itu sudah dilakukan. Dan solusinya Setelah harapannya para pemegang pemegang sertifikat ada masalah BPN pasti membantu, jadi antara harapan dan kenyataan BPN pasti Sedangkan Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.KN sebagai seorang pejabat PPAT menyatakan bahwa Kendala pasti ada, terganggu kasusnya biasanya kalau pendaftaran tanah yang dilakukan secara mandiri bukan yang serentak dokumennya banyak sekali, kalau kendala di Jepara ada beberapa desa yang ada pengadministrasinya untuk Letter C itu tidak baik, jadi seperti riwayat tanahnya itu tidak diketahui atau bahkan ada beberapa desa yang tidak bisa mengeluarkan Letter C, jadi kendalanya di situ, jadi solusinya hal-hal seperti itu di permudah untuk syarat-syaratnya dari pemerintah."¹¹⁵

Ibu Rahmawati Dwi Jayani, juga menyatakan bahwa perlunya memahami proses persyaratan yang harus disiapkan oleh pemegang hak atas tanah terkait pendaftaran tanah, adalah berupa ada pendaftaran pertama kali

¹¹⁴ Wawancara dengan Bapak Sukur, A. Ptnh., M.H. Kepala Subbagian Tata Usaha BPN Kabupaten Jepara, 8 November 2024 pukul 09:30 WIB.

¹¹⁵ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.KN pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB

dan pendaftaran tanah peralihan: kalau pertama kali ada banyak, yang jelas kalau untuk pendaftaran tanah pertama kali yang di siapkan adalah riwayat tentang penguasaan tanahnya, misalnya kalau pendaftaran Tanah pertama kali berarti tidak punya sertifikat maksudnya harus punya dokumen-dokumen pendukungnya, dilihat dari dokumen penguasaan tanahnya misalnya leter C, giriknya, SPPT PBB, indentitas, KTP, lalu ada dokumen untuk pendaftaran tanahnya yang di daftarkan di BPN, misalnya tanda tangan batas kanan kiri depan belakang, dokumen- dokumen pendukung lainnya formulir-formulir kelengkapan surat kuasa, surat pernyataan penguasaan tanah.¹¹⁶ Sebagai Upaya dalam memlindungi tanah.

Menurut penulis, Perlindungan hukum atas hak atas tanah sering dibatasi oleh masalah seperti hak kepemilikan tanah dan sistem pendaftaran yang tidak memadai, yang dapat menyebabkan perselisihan kepemilikan dan merusak keamanan klaim pemilik tanah. Pemilikan tanah sangat penting untuk membangun kepemilikan dan mencegah konflik, namun tidak cukup saja untuk pengelolaan lahan yang berkelanjutan, karena terutama berfungsi sebagai pendahulu untuk program yang lebih komprehensif. Demikian pula, pendaftaran tanah yang efektif sangat penting untuk memberikan transparansi dan kepastian hukum, tetapi membutuhkan konsolidasi dan dukungan dari lembaga pemerintah untuk berfungsi secara optimal. Selain itu, konsep seperti kepemilikan yang merugikan dan pengambilalihan tanah dapat

¹¹⁶ Wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Rahmawati Dwi Jayani, SH., M.Kn pada tanggal 4 November 2024 pada pukul 10:00 WIB.

semakin memperumit klaim kepemilikan, karena dapat memungkinkan perselisihan atas hak tanah dan masalah kompensasi. Untuk meningkatkan perlindungan hukum, sangat penting untuk memperkuat kerangka kerja hak properti, memastikannya terdefinisi dengan baik dan ditegakkan, yang dapat mendorong pembangunan ekonomi dan mengurangi konflik.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah menghadapi kendala yang signifikan, terutama karena masalah seperti sertifikat tanah yang tumpang tindih, proses pendaftaran yang tidak memadai, dan pengaruh mafia tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 mengamanatkan bahwa pemegang bukti kepemilikan lama harus mendaftarkan klaim mereka dalam waktu lima tahun untuk menghindari pembatalan, namun banyak yang tetap tidak menyadari persyaratan ini, yang menyebabkan potensi hilangnya hak.¹¹⁷ Selain itu, keberadaan beberapa sertifikat untuk tanah yang sama dapat menciptakan ketidakpastian hukum, seperti yang terlihat dalam kasus-kasus di mana Mahkamah Agung harus campur tangan untuk membatalkan sertifikat yang bertentangan. Kurangnya mekanisme penyelesaian konflik yang sistematis memperburuk masalah ini, dengan mafia tanah mengeksploitasi kesenjangan dalam pengetahuan dan penegakan. Solusinya termasuk meningkatkan kesadaran publik tentang proses pendaftaran, memperkuat kerangka hukum untuk mengatasi beberapa sertifikat, dan menerapkan hukuman yang lebih ketat untuk kegiatan penipuan dalam pendaftaran

¹¹⁷ Sapto wahyono “Analysis of Old Proof of Rights Holders According to Government Regulation Number 18 of 2021.”

tanah.¹¹⁸

Dalam hukum Islam, kendala dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sering timbul dari dokumentasi yang tidak memadai dan pendaftaran kepemilikan tanah. Sistem pendaftaran tanah yang efektif, seperti pendaftaran tanah Islam, sangat penting untuk menjaga hak atas tanah dan mencegah perselisihan. Selain itu, konsep Hibah, yang melibatkan pemberian tanah, menekankan perlunya dokumentasi yang tepat untuk memastikan bukti kepemilikan yang jelas dan memfasilitasi perlindungan hukum. Selain itu, penyelesaian sengketa tanah didukung oleh kerangka kerja yang memprioritaskan mediasi dan arbitrase, yang dapat mengurangi konflik kepemilikan tanah. Konsep leasing Ijarah juga berperan, karena menetapkan perjanjian kontrak yang dapat berfungsi sebagai bukti kepemilikan dan membantu menyelesaikan perselisihan. Terakhir, wakaf dapat melindungi hak atas tanah dengan memastikan bahwa tanah digunakan untuk tujuan amal, sehingga memberikan kerangka hukum yang membatasi penyalahgunaan. Bersama-sama, konsep-konsep ini menggambarkan pendekatan komprehensif untuk meningkatkan perlindungan hukum dalam kepemilikan tanah dalam hukum Islam.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hukum Islam menghadapi beberapa kendala, terutama berasal dari interpretasi yang berbeda tentang kepemilikan tanah dan validitas transaksi tanah. Sementara

¹¹⁸ Adwin Tista, 2019, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa," *Lambung Mangkurat Law Journal* 4, no. 2 hal. 162–75.

hukum Islam mengakui kepemilikan pribadi atas tanah, itu tidak mendukung kepemilikan mutlak, karena tanah dipandang sebagai sumber daya komunal dengan hak yang diberikan untuk digunakan daripada kepemilikan. Perspektif ini memperumit kerangka hukum, terutama ketika timbul perselisihan tentang kepemilikan tanah, sebagaimana dibuktikan oleh tantangan dalam menegakkan hak atas tanah tanpa sertifikat formal. Solusi untuk kendala ini termasuk mematuhi kerangka hukum yang ditetapkan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai bukti kuat kepemilikan. Selain itu, hukum Islam mendukung validitas transaksi berdasarkan persetujuan bersama dan kejujuran, bahkan tanpa adanya dokumentasi formal, sehingga menyediakan jalur potensial untuk menyelesaikan perselisihan.¹¹⁹

1. Sertifikat Tanah sebagai Bukti Kuat Berdasarkan Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pertanahan lainnya, sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) diakui sebagai bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Hal ini memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak terhadap klaim dari pihak ketiga. Kekuatan Pembuktian di Pengadilan Sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian penuh selama tidak ada pihak yang berhasil membuktikan adanya cacat administrasi atau penipuan dalam proses penerbitannya. Hal ini memberikan keamanan hukum kepada pemilik lahan dalam menghadapi sengketa di

¹¹⁹ Dillah Fitriyah, 2023, "Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Bersertifikat Hak Milik," *Muamalah*.

pengadilan.

2. Tumpang Tindih Sertifikat: Kasus di mana satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat yang dikeluarkan oleh instansi terkait, yang disebabkan oleh kurangnya koordinasi antar lembaga yang mengelola data pertanahan.
- Keterbatasan Bukti Administratif: Banyak pemilik tanah terutama di pedesaan yang tidak memiliki dokumen resmi yang kuat sebagai bukti kepemilikan, seperti sertifikat tanah, sehingga mereka rentan terhadap sengketa atau klaim dari pihak lain.
- Kurangnya Sosialisasi dan Edukasi: Minimnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah menyebabkan banyak tanah belum bersertifikat dan kurangnya pemahaman terkait hak dan kewajiban hukum pemegang hak atas tanah.
- Proses Hukum yang Lambat dan Biaya Tinggi, Proses penyelesaian sengketa tanah seringkali memakan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang cukup besar, yang memberatkan bagi yang ekonominya terbatas.

Menurut penulis, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tentang pendaftaran tanah yaitu, pendaftaran berbagai peristiwa hukum yang merupakan alat bukti yang kuat, surat bukti hak yang sah sebagai alat bukti yang kuat. Selain itu, dari kekuatan mengenai tata cara pengumpulan, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan, jelas diusahakan untuk memperoleh data-data yang sebenarnya, karena pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Mengingat pentingnya sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat, solusi kepada masyarakat yang masih menggunakan alat bukti

kepemilikan tanah yang bukan berupa sertifikat tanah untuk segera mendaftarkan tanahnya kepada pejabat yang berwenang untuk mendapatkan alat bukti hak atas tanah yang sah dan kuat menurut ketentuan UUPA dan PP nomor 18 tahun 2021. Terkait perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, jelas, lengkap, oleh karena itu diharapkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dalam bidang pertanahan diatur sesuai keadaan saat ini, untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pemegang hak atas tanah.

Agar lebih jelasnya tentang kendala dan solusi dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, penulis sajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Tabel 3.2 Kendala dan Solusi dalam Perlindungan Hukum

No	Kendala	Solusi
1	Tumpang Tindih Sertifikat dan Klaim Ganda	Digitalisasi dan Peningkatan Sistem Informasi Pertanahan
2	Pemalsuan Dokumen Tanah	Peningkatan Verifikasi dan Pengawasan terhadap Dokumen Tanah
3	Proses Administrasi yang Lambat di Badan Pertanahan	Simplifikasi Prosedur Administrasi
4	Minimnya Kesadaran Hukum Masyarakat	Edukasi dan Sosialisasi kepada Masyarakat

5	Sengketa Waris Tanah	Penyediaan Bantuan Hukum dan Penyelesaian Sengketa Alternatif
6	Kurangnya Transparansi dalam Proses Jual Beli Tanah	Kewajiban Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT
7	Kurangnya Kapasitas Pengawasan dan Penegakan Hukum	Peningkatan Kapasitas dan Koordinasi Pengawasan
8		Penyelesaian Sengketa Waris secara Hukum



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah adalah bahwa perlindungan hukum diberikan melalui penerbitan sertifikat tanah sebagai bukti otentik, pengawasan dan pencatatan resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan PPAT, serta penyediaan mekanisme penyelesaian sengketa. Langkah-langkah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, mencegah konflik kepemilikan, dan melindungi hak pemilik atas tanah di Indonesia.
2. Kendala dan solusi dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas

tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah adalah bahwa terdapat berbagai hambatan yang mempengaruhi kepastian hukum kepemilikan tanah, seperti tumpang tindih sertifikat, pemalsuan dokumen, lambatnya proses administrasi, dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, diperlukan langkah-langkah solusi berupa digitalisasi sistem informasi pertanahan, peningkatan pengawasan, penyederhanaan prosedur administrasi, serta edukasi masyarakat. Implementasi solusi ini diharapkan dapat meningkatkan perlindungan hukum dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia.

B. Saran

1. Saran untuk Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara adalah Optimalkan Digitalisasi dan Layanan Online untuk mempercepat proses pendaftaran dan pengurusan sertifikat tanah. Lakukan Edukasi dan Sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah dan hak kepemilikan. Sederhanakan Prosedur Administrasi untuk meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas pelayanan. Perkuat Kerja Sama dengan PPAT dan Instansi Terkait guna memastikan transparansi dan legalitas dalam transaksi tanah. Tingkatkan Pengawasan dan Verifikasi Dokumen untuk mencegah pemalsuan dan tumpang tindih sertifikat. Latih dan Tingkatkan Kompetensi SDM untuk memberikan pelayanan yang lebih profesional dan akurat.

2. Saran untuk lembaga Notaris PPAT adalah memastikan Keabsahan dan Keakuratan Dokumen untuk setiap transaksi tanah. Percepat Proses Pelayanan agar klien mendapat kepastian hukum yang lebih cepat. Tingkatkan Transparansi dan Komunikasi dengan klien terkait prosedur dan biaya. Kerja Sama dengan BPN untuk menghindari tumpang tindih sertifikat dan konflik kepemilikan. Peningkatan Kompetensi dan Etika Profesi melalui pelatihan rutin untuk menjaga standar pelayanan dan integritas
3. Saran untuk masyarakat luas terkait dengan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat tanah untuk Segera Proses Sertifikasi Tanah untuk mendapatkan bukti kepemilikan yang sah. Periksa Keaslian Dokumen Tanah secara teliti sebelum melakukan transaksi atau pembelian. Jaga dan Simpan Sertifikat Tanah dengan Aman untuk menghindari kehilangan atau kerusakan. Pahami Hak-Hak Tanah dan prosedur yang berlaku agar terhindar dari sengketa. Gunakan Jasa PPAT Resmi dalam setiap transaksi tanah untuk memastikan legalitasnya. Ikuti Sosialisasi dan Edukasi Hukum Pertanahan untuk meningkatkan pemahaman mengenai hak dan kewajiban atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadis

Surat An Nisa ayat 20

Surat Al A'raf Ayat 128

HR. Bukhari

HR. Ahmad

HR. Thabrani dalam Al-Kabir

B. Buku

Abd Rahman, Baso Madiung, 2017. Politik Hukum Pertanahan. Celebes Media Perkasa, Jakarta.

Absori, Kelik Wardiono, Wardah Yuspin, Moh Indra Bangsawan, tt. Politik Hukum Sumber Daya Alam Bidang Pertanahan Berbasis Kesejahteraan: Perspektif Maqashid Al-Syari'ah. Muhammadiyah University Press, Yogyakarta.

Adrian Sutedi, 2023, Sertifikat Hak Atas Tanah. Sinar Grafika, Jakarta

Adhie, Brahmana. 2002, Reformasi pertanahan: pemberdayaan hak-hak atas tanah ditinjau dari aspek hukum, sosial, politik, ekonomi, hankam, teknis, agama dan budaya. Penerbit Mandar Maju, Jakarta.

John Salindeho, 2003, "Masalah tanah dalam pembangunan salemba Jakarta.

Santy Kouwagam, 2003, Memenangkan Konflik Pertanahan, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.

- Rahardjo, Satjipto, 1991. *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- _____.2004. *Ilmu hukum: pencarian, pembebasan dan pencerahan*.
Muhammadiyah University Press,
- _____.2006, *Membedah hukum progresif*. Penerbit Buku Kompas,
- _____.2010, *Penegakan hukum progresif*. Penerbit Buku Kompas,
- _____.2003, *Sisi-sisi lain dari hukum di Indonesia*. Penerbit Buku Kompas,
- Sihombing, 2018, *Sejarah Hukum Tanah di Indonesia*. Kencana,Jakarta
- Purnamasari, Irma Devita.2010 *Hukum Pertanahan*. Kaifa, Yogyakarta
- Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media
Jakarta.
- Hambali Thalib, 2012 *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, Kencana.
- Laksanto Utomo, 2020, *Buku Ajar Hukum Agraria dan Property, Legal Era
Indonesia*.
- Sumardjono, Maria S, 2006. *Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan
implementasi*. Penerbit Buku Kompas.
- Hajati, Sri, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, dan Oemar Moechtar, 2020, *Buku Ajar
Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press, Malang.
- Waskito, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Kencana.

“Instruments of Property Ownership in Islam: The Study of Inheritance Law”,
2023, *Journal of Islamic Thought and Civilization* 13, no. 1.

Adrian Sutedi, 2023, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika.

Abd Rahman, dan Baso Madiong, 2017, *Politik Hukum Pertanahan*.
Celebes Media Perkasa.

Pluralisme hukum pertanahan: dan kumpulan kasus tanah. Yayasan Lembaga
Bantuan Hukum Indonesia, 1996.

Purnamasari, Irma Devita, 2010, *Hukum Pertanahan*, Kaifa.

Rancangan kebijakan pertanahan yang mendukung pengentasan kemiskinan.
Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Bappenas, 2003.

“Tinjauan Maqashid Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Sengketa.”, 2024,
Bandung Conference Series Sharia Economic Law 4, no. 1 hal. 212–18.

Tjondronegoro Sediono, 1999, *Sosiologi agraria: kumpulan tulisan terpilih*.
Diterbitkan oleh Laboratorium Sosiologi, Antropologi, dan
Kependudukan Faperta IPB bekerjasama dengan Yayasan Akatiga.

Yayasan Lembaga Bantuan Hukum, 1996, *Pluralisme hukum pertanahan: dan
kumpulan kasus tanah*, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Pasal 28 H Ayat 4 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang - Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

D. Jurnal

Ahmadi, Ahmadi.2022 “Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Negara Oleh Masyarakat” *Jurnal Surya*.

John, 2021 “Analysis of Old Proof of Rights Holders According to Government Regulation Number 18 of 2021.” *International Journal of Multidisciplinary Research and Analysis*.

Sahidin, 2023“Aspek Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*,. <https://doi.org/10.33319/yume.v9i1.226>.

Dewa, Anjasmara Candra, Ana Silviana, dan Triyono, 2016, “Jaminan Kebenaran

Data Fisik dan Data Yuridis dalam Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus terhadap Sertipikat Hak Milik yang Objek Fisiknya ‘Tidak Ada’).” *Diponegoro Law Journal*.

Rita, 2024, “Ensuring Legal Certainty of Land Through Effective Registration Processes.” *International Journal of Religion*,

Ghaniyyu, Faris Faza, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati, 2022, “Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian.” *JURNAL USM LAW REVIEW* 5, no. 1 hal.172.

Rudi, 2024, “Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah – Ortax.

Rendi, *Hukum pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Pustaka Larasan, 2012. “Implementasi Asas Keterbukaan Dalam Pelaksanaan Program PTSL, Di Kabupaten Jepara.”, 2023, *Al-Manhaj : Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*.

Salim, 2024, “Inheritance Transitioning to Gift in The Issuance of Land Certificates: An Islamic Legal Perspective.”, *Nukhbatul 'Ulum : Jurnal Bidang Kajian Islam* 10, no. 1 hal. 118–37.

Isdarmadji, Ngungrum Qurani, 2024, “Pemerintah akan Terus Memberantas Mafia Tanah.” Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi.

- Kelvin, 2022, "Land Registration System Using Blockchain,, " *International Journal of Advanced Research in Science, Communication and Technology*, hal. 74–78.
- Rudy, 2024, "Legal Analysis of the Granting of Ownership Rights to Apartment Units for Foreign Citizens in Government Regulation Number 18 of 2021 Concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units and Land Registration Reviewed from the Principles of the Mate.",, *Akselerasi* 6, no. 2 hal. 76–86.
- Rizal, 2023, "Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia's National Land Law." *Law Reform*,
- Sary, 2023, "Legal Certainty on Land Ownership Rights Above Management Rights." *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal*,
- Leonard, Tommy, dan Niko Demus Simarmata. 2023 "Legal Dynamics Of Land Digitalization In The Electronic Land Registration System.",, *Jurnal Hukum* 39, no. 1 hal. 65–77.
- Luqyana, Ghina Angga, 2023, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Surat Keterangan Ganti Rugi Terkait Di Atasnya Telah Terbit Sertipikat Atas Nama Orang Lain." *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 9 hal. 2793–2819.
- Sely, 2021, "Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6226/Kamal Muara (Pulau D Reklamasi) Diatas Hak Pengelolaan No. 45/Kalam Muara Oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara", *PALAR (Pakuan Law Review)* 7,

no. 2 hal. 324–40.

Sely, 2023, “Penguasaan Tanah Oleh Negara Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam.” *Al-Mazaahib: Jurnal Perbandingan Hukum*,

Sebastian, 2022, “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah.”, *Tunas Agraria* 5, no. 3 hal. 197–210.

Rendra, 2023, “Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan Pertanahan Nasional Terkait Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah.”, *Jurnal Justicia Sains* 8, no. 2 hal. 363–78..

Gunawan, 2019 “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa.”, *Lambung Mangkurat Law Journal* 4, no. 2 hal. 162–75.

Febry, 2022 “Perolehan Hak Milik Atas Tanah Yang Mengesampingkan Hak Para Ahli Waris.”, *Notaire* 5, no. 2 hal. 261–82.

Ronald, 2024, “Problem of Land Ownership Certificates as Legal Proof of Ownership.”, *Deleted Journal* 8, no. 2 hal. 74–74.

Subagiyo, 2019, “Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran.”, *Lambung Mangkurat Law Journal* 4, no. 2 hal. 148–61.

Steven, 2023, “Protection of Heirs Against Absentee Land Ownership.”, *Jurnal Cakrawala Hukum* 14, no. 1 hal. 46–53.

- Selly 2023, Based on Law No. 5 of 1960 Concerning Basic Regulations on Agrarian Principles.” *International Journal of Social Service and Research*,
- Tindar, 2023. “Analisis Terkait Peran Dari Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Atas Terjadinya Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah,”
- Rudy, 2023, “Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri),
- Barry, 2023 “Certificate of Land Property Rights as an Evidence in Land Dispute Settlement,”
- Willy, 2019, “Hakekat Hukum Untuk Mewujudkan Aspek Hukum Yang Berkeadilan,”
- Fiber, 2019,. “Isu Pendaftaran Tanah Wakaf Dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965: Satu Kajian Menurut Perspektif Islam: Registration Issue of Wakaf in National Land Code (NLC) 1965: A Study from Islamic Perspective.”
Universiti Sains Islam Malaysia,
- Sendy, 2018, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kerangka Politik Hukum Agraria Nasional.” Fakultas Hukum UNTAG Semarang,
- Agus, 2023, “Land Registry System Using Blockchain With Multiple Nodes,”
- Selly Gunawan, 2024 “Penyelesaian Kasus Sengketa Transaksi Bisnis Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Syariah,”

- Poniman, 2015, “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Administrasi” Brawijaya University.
- Samuel, 2021, “Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah: Procedure for Issuance of Electronic Certificates as Authentic Evidence Authorization of Land”.
- Gregory, 2014, “Tenure Security and Farmland: Will Recent Policy and Legislative Developments Improve the Plight of Rural Dwellers?” Juta Law Publishing (Historical content up to Sept 2015),
- Berry, 2024, “The Government’s Role in Legal Protection of Land Ownership: Urutsewu Case,”
- Sendy, 2019, “Sengketa Sertipikat Ganda Akibat Perbuatan Melawan Hukum”, *Media of Law and Sharia* 4, no. 1 hal. 1–13.
- Denny Suwondo, dan Iksan Saputra, 2019, “Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tnah” *Jurnal Hukum* 35, no. 2 hal. 185–205.
- Andy, 2022, “The Ideal Construction of Legal Ownership of Land Rights in the Administrative System of the National Land Agency.”, *International Journal of Science and Society* 4, no. 4 hal. 375–87.
- Lenny, 2014, “The Land Registration Act 2002 – the Show on the Road.”, *Modern Law Review* 77, no. 5 hal. 763–79.

Senimo, 2024 “The Prohibition of Absentee Ownership of Agricultural Land and the Legal Liability of the National Land Agency.”, *Journal Presumption of Law* 6, no. 1 hal. 72–91.

Sugiharto, 2024, “The Role of The National Land Agency (BPN) In Resolving Land Disputes In Indonesia | Syamsuddin Pasamai.”

Winda, 2023, “Tinjauan Hukum Positif Dan Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Di Desa Sana Laok Kec. Waru Kab. Pamekasan.”, *Jurnal Justisia Ekonomika* 7, no. 1.

Willy, 2023, “To the Question of Understanding the Phenomenon of ‘Legal Protection”, *Advances in Law Studies* 11, no. 1 hal. 11–15.

