

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PIHAK YANG MEMILIKI HAK ATAS TANAH**
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Strata (S-1) Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Dewana Wahyu Esa, S.Tr.T
30301800116

**PROGAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PIHAK YANG MEMILIKI HAK ATAS TANAH**
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)



Diajukan oleh :

Dewana Wahyu Esa, S.Tr.T
30301800116

Pada tanggal, 14 Mei 2025

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H
NIDN : 06.0709.9001.

TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MEMILIKI HAK ATAS TANAH

(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Dewana Wahyu Esa, S.Tr.T
30301800116

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada Tanggal 22 Mei 2025

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji:

Ketua

Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H

NIDN: 06.2005.8302.

Anggota

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H

NIDN: 06.0709.9001.

Anggota

H Winanto, S.H., M.H

NIDN: 06.1805.6502.



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula

Dr. H. Jawade Halidz, S.H., M.H

NIDN: 062.0046.701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang Bertandatangan di bawah ini:

Nama : Dewana Wahyu Esa

NIM : 30301800116

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang diajukan dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MEMILIKI HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)”** adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis mengacu beracu dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, Segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam Skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.



Dewana Wahyu Esa
30301800116

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang Bertandatangan di bawah ini:

Nama : Dewana Wahyu Esa
NIM : 30301800116
Jurusan : Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Tulis Ilmiah berupa Skripsi dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MEMILIKI HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)”**. Menyetujuinya sebagai hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di media internet 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, 4 Juni 2025



Dewana Wahyu Esa
30301800116

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(QS. Al-Baqarah:286)

“Cogito, Ergo Sum”

Saya berpikir, maka saya ada

(René Descartes)

PERSEMBAHAN:

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua Orang tua penulis, Ibu Hayati dan Bapak Gunung Imam Soebagijono, S.H
2. Kepada Adik Penulis, Tiara Dewi Alma Navitri, S.Keb.
3. Seluruh Civitas Akademika Unissula

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmattullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah hukum berupa Skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MEMILIKI HAK ATAS TANAH** (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)” Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang untuk mendapatkan gelar sarjana S-1 Ilmu Hukum.

Sepanjang penyusunan skripsi ini penuuulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dan banyak terimakasih yang mendalam kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H Dekan Fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H.,M.H. Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H Sekertaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
7. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H Selaku Sekretaris Prodi serta Dosen Pembimbing penulisan karya tulis ilmiah Skripsi, telah mencurahkan ilmu pengetahuan, arahan, serta solusi dalam manajemen penulisan skripsi.

8. Dr. Lathifah Hanim, SH., M.Hum., M.Kn selaku Dosen wali akademik yang telah memberikan bimbingan selama masa perkuliahan
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang yang telah mencurahkan ilmu pengetahuan kepada penulis.
10. Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang yang telah memberikan dukungan administratif.
11. Wahyu Widodo bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang selaku narasumber riset dan penelitian.
12. Kedua Orang tua penulis, Ibu Hayati dan Bapak Gunung Imam Soebagijono, S.H. Serta Keluarga Besar yang selalu memberikan doa dan dukungan dalam segala bentuk.
13. Kepada adik penulis Tiara Dewi Alma Navitri, S.Keb.
14. Kepada pihak-pihak yang tidak mampu penulis sebutkan satu-persatu

Penulis menyadari bahwa ilmu yang telah Allah SWT berikan dalam diri penulis masih sangat terbatas dan memiliki kekurangan, Oleh karena itu segala bentuk, kritik, maupun saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak dikemudian hari dapat membetuk karya yang lebih baik.

Akhir Kata penulis berharap penulisan ilmiah skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 4 Juni 2025

Dewana Wahyu Esa

30301800116

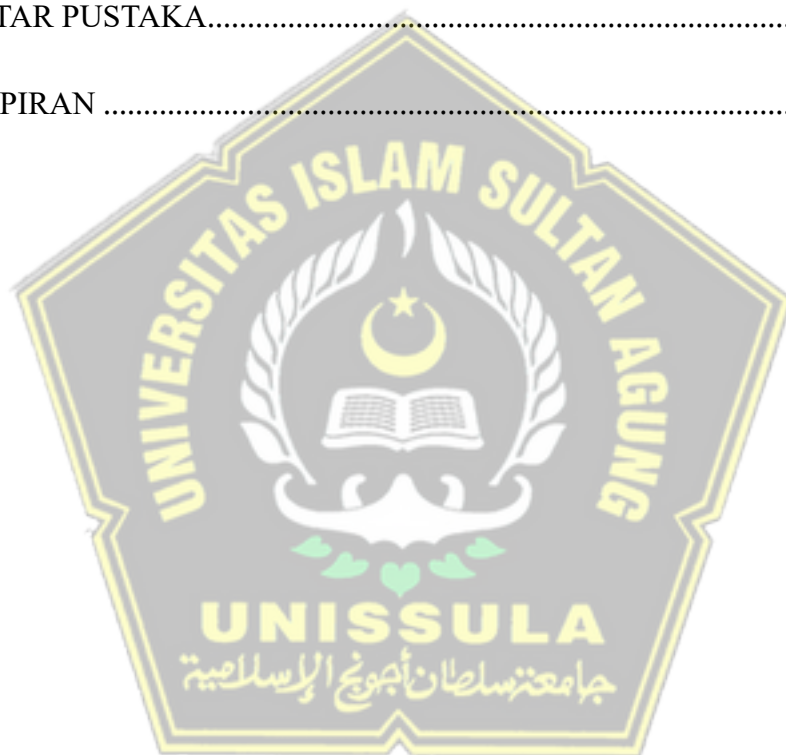
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan	8
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Terminologi	10
1. Perlindungan Hukum	10
2. Pihak	10
3. Hak Atas Tanah	11

4. Kantor Pertanahan	12
F. Metode Penelitian.....	12
1. Metode Pendekatan.....	12
2. Spesifikasi Penulisan	13
3. Sumber Data	13
4. Metode Analisa	15
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	17
1. Teori Perlindungan Hukum.....	17
2. Pengertian Perlindungan Hukum.....	18
3. Jenis Perlindungan Hukum.....	22
B. Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Tanah	23
1. Pengertian Kepemilikan Tanah.....	23
2. Konsep Kepemilikan Tanah.....	25
C. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah.....	28
1. Hak-Hak Atas Tanah.....	28
2. Administrasi Pertanahan	32
D. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional di Indonesia	36
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	36

2. Tugas dan Fungsi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional	37
E. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Islam	39
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah.....	44
1. Profil Wilayah Penelitian.....	44
2. Kondisi Eksisting Pemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang	46
3. Bentuk Perlindungan Hukum Hak-Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	48
4. Pengawasan Kepemilikan Hak-Hak Atas Tanah	50
5. Pengendalian dan Penegakan Hukum.....	52
6. Sertifikat Tanah Elektronik.....	56
B. Hambatan dan Solusi Perlindungan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.....	59
1. Hambatan Eksternal (Masyarakat)	59
2. Hambatan Internal (Kantor Petanahan Kabupaten Semarang).....	60
3. Solusi Eksternal (Masyarakat).....	62
4. Solusi Internal (Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang).....	63
5. Analisis SWOT	64

BAB IV PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran	69
1. Bagi Pemerintah	69
2. Bagi Masyarakat.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	71
LAMPIRAN	76



ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk serta kapasitas lahan yang menjadi ruang hidup bagi setiap manusia yang terbatas membuat pengaturan lahan dan kepemilikan tanah menjadi sangat penting. Tanah menjadi objek yang dipertahankan oleh setiap manusia melalui produk hukum. Perlindungan Hak-Hak atas tanah secara administratif dilaksanakan melalui kewenangan yang dimiliki oleh kantor pertanahan. Perlindungan hukum terbentuk dari legalisasi aset yang tercipta melalui proses administrasi pendaftaran tanah, Pengawasan, serta pengendalian penegakan hukum. Penelitian ini Bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang melindungi hak atas tanah bagi pemilik. Serta untuk mengetahui hambatan dan penyelesaian masalah yang dilakukan.

Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Merupakan suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti fenomena sosial melalui penggambaran kenyataan yang terjadi terhadap obyek yang diteliti. Spesifikasi hukum yang digunakan yaitu Deskriptif analisis, menggambarkan peran peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan teori-teori hukum dan praktek dalam pelaksanaan hukum pertanahan yang menyangkut isu permasalahan.

Berdasarkan hasil dari penelitian, yaitu proses perlindungan hukum hak atas tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah dengan melakukan pendaftaran tanah secara administratif di Kantor Pertanahan. Dengan adanya sertifikat tanah yang diterbitkan melalui pendaftaran, secara hukum kantor pertanahan dapat memberikan tindakan melalui pengawasan, pengendalian dan perlindungan hukum. Apabila terjadi suatu sengketa, bukti tanda hak atas tanah berhak mendapatkan perlindungan hukum dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dapat memberikan tindakan advokasi terhadap pemilik hak. Hambatan dan Solusi yang terjadi terkait perlindungan hukum oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah Kurangnya pemahaman, kesadaran, dan partisipasi masyarakat terhadap hak atas tanah. Selain itu faktor internal adalah sumber daya pegawai yang minim dengan jumlah bidang dan wilayah yang luas membuat pegawai kesulitan untuk melakukan pengawasan secara maksimal. Upaya sosialisasi dan pembentukan sistem partisipatif dengan kemajuan teknologi meningkatkan pemahaman kepada masyarakat terkait pemilikan hak atas tanah. Disisi lain proses pemerintahan partisipatif juga memberikan efektivitas kerja dan meringankan beban pegawai dalam proses pengawasan perlindungan hak atas tanah di Kabupaten Semarang.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Pendaftaran, Pengawasan, Pengendalian

ABSTRACT

Population growth and the limited capacity of land as a living space for every human being have made land regulation and ownership critically important. Land has become an object protected by individuals through legal instruments. The administrative protection of land rights is carried out under the authority vested in the land office. Legal protection arises from asset legalization, which is established through the administrative process of land registration, supervision, and enforcement control. This study aims to examine how the Land Office of Semarang Regency protects land rights for landowners and to identify the obstacles encountered and the solutions implemented.

This research employs a socio-juridical approach, which is a legal research method conducted by observing social phenomena and describing actual conditions related to the subject of study. The legal specification used is descriptive-analytical, which seeks to describe the role of existing legislation in relation to legal theories and the practical implementation of land law in addressing legal issues.

Based on the findings, the legal protection process for land rights carried out by the Land Office of Semarang Regency involves the administrative registration of land at the Land Office. Through the issuance of land certificates obtained via registration, the Land Office is legally empowered to take action through supervision, control, and legal protection. In the event of a dispute, land ownership certificates serve as legal evidence that entitles the holder to legal protection, and the Land Office may offer advocacy to the rights holder. The obstacles and solutions concerning legal protection by the Semarang Regency Land Office include a lack of public understanding, awareness, and participation regarding land rights. Internally, limited human resources and the broad geographical scope pose challenges to effective supervision. Efforts to conduct public outreach and to develop participatory systems leveraging technological advancements have improved public awareness of land ownership rights. Additionally, participatory governance has contributed to work efficiency and has alleviated the burden on personnel in supervising land rights protection in Semarang Regency.

Keywords: Land Rights, Land Registration, Supervision, Legal Control

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan objek penting bagi tiap manusia untuk dimiliki. Tanah juga merupakan objek vital yang dimiliki negara dalam mengupayakan kesejahteraan masyarakat. Seiring perkembangan zaman, pertumbuhan penduduk menyebabkan tanah menjadi suatu hal yang penting. Pertumbuhan penduduk serta kapasitas lahan yang menjadi ruang hidup bagi setiap manusia yang terbatas membuat pengaturan lahan dan kepemilikan tanah menjadi sangat penting. Selain memiliki peranan penting dalam pengelolaan dan pemanfaatannya, Tanah menjadi objek yang dipertahankan oleh setiap manusia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa melalui produk hukum.

Negara Republik Indonesia sebagai negara agraris menggambarkan betapa pentingnya tanah sebagai objek kesejahteraan masyarakat melalui pemilikan, penggunaan, serta pemanfaatannya dengan melalui jaminan hukum. Pembangunan Hukum Tanah Nasional dilandasi konsepsi hukum adat yang mengandung prinsip komunalistik religius yang memungkinkan adanya penguasaan tanah secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung kebersamaan.¹ Pernyataan tersebut menjadi sebab urgensi dalam aturan hukum yang

¹ Muhammad Ilham Arisputa, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2.

mengatur tentang sumberdaya alam Republik Indonesia. Tujuan ini telah terkandung dalam sistem hukum nasional di Indonesia dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang tertulis bahwa² :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dari Tujuan yang telah tertuang maka peraturan dan pengaturan yang lengkap dan spesifik menjadi penting untuk menghindari terjadinya permasalahan pertanahan seperti pemilikan atau perbuatan hukum menyimpang yang dilakukan oleh pemiliknya. Hingga kini Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) masih menggunakan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) / Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut sebagai UUPA sebagai dasar acuan yang berkaitan agraria. Dalam ruang lingkup agraria, tanah memiliki posisi aspek permukaan dari ruang/bumi. Tanah yang dimaksudkan dalam UUPA bukan mengatur dalam keseluruhan aspek. Melainkan pengaturan sebagai produk hukum atau yuridis berupa hak. Pengertian yuridis ruang terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu panjang, lebar, dan tinggi yang secara komprehensif dipelajari dalam hukum tata ruang.³

Konsepsi sistem hukum yang ada di dalam UUPA menghilangkan sifat dualisme antara ruang agraria dengan peraturan lama dan diubah dengan hak-hak baru sesuai dengan ketentuan UUPA. Hukum agraria yang ada

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945,

³ Urip Santoso, 2012, “*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*”, Kencana, Jakarta, hal. 9.

dalam UUPA hingga kini masih memiliki nilai-nilai hukum adat tentu sesuai dengan UUPA yang mengatur hubungan masyarakat dengan tanah yang sifatnya kekal yang tidak jauh dari peristiwa historis yang pada kenyataannya tanah adalah milik kelompok adat. Pada prinsip yang sama pula UUPA mencakup konteks hukum adat dengan ketentuan selama tidak bertentangan dengan kepentingan negara.⁴

Pengaturan tanah secara sah diatur melalui sistem pemerintahan yang telah dituangkan dalam UUPA yaitu dalam hal kewenangan untuk mengatur serta menyelenggarakan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah. Termasuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dengan objek agraria yaitu tanah serta perilaku manusia terhadap tanah. Sehingga melalui sistem pemerintahan dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat dan pemerintah itu sendiri dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁵ Pemberian jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah terhadap hak atas tanah dilakukan dengan jalan menerbitkan surat tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar

⁴ Dinda Puteri dan Denny Suwondo, “Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kabupaten Kendal”, Jurnal Konstelasi Ilmiah Mahasiswa, UNISSULA, Semarang, 2022. Hal-106.

⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, (Bandung: Penerbit Bandar Maju, 2008), hal. 12.

agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sebenarnya.⁶

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. kata ini berasal dari bahasa latin *capitastrium* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *cadastre* adalah record (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).⁷ Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁸

⁶ Mustal Visi, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah*, STPN, Yogyakarta, 2017.

⁷ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1999), Hal. 18.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 1997), hal 425 – 427.

Secara umum sertifikat hak atas tanah diterbitkan sebagai suatu wujud bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut UUPA yang menyatakan sebagai berikut :

- a) pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Namun dalam praktiknya, masih saja terjadi beredarnya atas hak atas tanah yang tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan salah satunya beredarnya sertifikat ganda di masyarakat. Sertifikat ganda terjadi karena diterbitkannya lebih dari satu sertifikat untuk sebidang tanah yang sama oleh kantor pertanahan yang dimiliki orang yang berbeda dan merasa dirugikan. Terbitnya sertipikat hak atas tanah ganda tersebut oleh kantor pertanahan telah menyebabkan terjadinya sertipikat ganda pada bidang tanah, yang bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perseorangan, badan hukum, ataupun lembaga. Maka dari itu perlu adanya pembahasan mengenai

perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam perkara sertifikat ganda demi menjamin keadilan dan kepastian hukum.⁹

Indonesia menganut sistem pendaftaran negative (*stelsel negatief*) bertendensi positif, dimana pemerintah tidak memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap pemegang bukti sah (sertifikat). Pemerintah juga tidak bertanggung jawab atas data dan informasi yang ada di dalam sertifikat hak atas tanah. Data dan informasi dianggap benar sepanjang tidak ada pihak lain yang menggugat.¹⁰ Berbagai permasalahan pertanahan dapat terjadi disebabkan adanya dua atau lebih orang yang mengaku kepemilikan atas tanah. Seperti contoh yang banyak terjadi di masyarakat adalah pendaftaran tanah yang dilakukan atas yang bukan haknya/tanahnya, atau pendaftaran tanah milik bersama/waris yang didaftarkan secara individu. Tersedia cara-cara dalam menyelesaikan masalah ini yaitu mulai dari pengaduan dan penyelesaian masalah baik secara litigasi melalui pengadilan ataupun non-litigasi yaitu dengan mediasi, negoisasi, dan arbitrase.

Lembaga pemerintah dalam hal pertanahan yang diselenggarakan dan dan fasilitator dalam jamninan hukum atas tanah yang telah

⁹ S. Chandra. 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta. Gramedia Widiasarana Indonesia. hlm. 122.

¹⁰Tista Febrianti, *Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah*, 2023, Fakultas Hukum UNISSULA http://repository.unissula.ac.id/31703/1/Ilmu%20Hukum_30301900336_fullpdf.pdf, Hlm 5-6.

dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga yang mengatur administrasi pertanahan. Tujuan, Pokok dan Fungsi yang telah diperbaharui dalam Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 menjadi acuan berjalannya proses administratif pertanahan di Indonesia. BPN pada tahun 2015 mengalami banyak perubahan struktur dan sistim kini menjadi Kementerian ATR/BPN secara umum memiliki beberapa fungsi utama yaitu : pengaturan penetapan hak atas tanah, pendaftaran tanah, penataan agraria, pengendalian dan penertiban tanah, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

Kementerian ATR/BPN yang terbagi dalam wilayah administratif di Indonesia khususnya Kabupaten Semarang yang merupakan salah satu wilayah yang ada di Jawa Tengah, Indonesia. Mengelola jaminan pendaftaran tanah dengan berbagai upaya dan program yang diseleenggarakan melalui Kantor Pertanahan. Hingga saat ini permasalahan sengketa pertanahan yang selalu muncul mendorong Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang melalui banyak hal dari upaya sosialisasi untuk meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap hak kepemilikan atas tanah, atau mengupayakan sistim pendaftaran tanah seperti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dilaksanakan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah.

Pengambilan keputusan dalam permasalahan pertanahan yang sering terjadi dan telah diuraikan diatas yaitu permasalahan terkait pendaftaran tanah sertifikat ganda. Mengingat bahwa pentingnya sertifikat tanah dalam jaminan

kepemilikan tanah menjadi dasar penelitian penulis dalam hal bagaimana upaya-upaya BPN Kabupaten Semarang dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MEMILIKI HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)”**.

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak pada uraian yang telah tertuang pada judul penulisan ilmiah dan latar belakang permasalahan, pembatasan ruang lingkup penulisan hukum yang menjadi fokus analisa adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memiliki hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?
2. Apa saja hambatan yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melindungi hak-hak atas tanah dan apa solusinya?

C. Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dala penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui jenis, bentuk, serta upaya perlindungan hukum pemilik hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
2. Untuk mengetahui hambatan yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang serta mengetahui solusi terkait perlindungan hak-hak atas tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian yang dapat penulis ambil dari penulisan ilmiah ini adalah:

1. Secara Teoritis

- a. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan pemikiran yang berkaitan dengan ilmu hukum
- b. Hasil dari pemikiran ini diharapkan dapat memperkaya literatur studi yang berkaitan dengan keilmuan hukum

2. Secara Praktis

- a. Dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti
- b. Sebagai salah satu syarat untuk menempuh ujian sarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
- c. Memperluas wawasan penulis serta mempraktikkan keilmuan yang telah ditempuh selama melaksanakan jenjang pendidikan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang
- d. Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam konteks pemikiran, analisis, maupun penyusunan penulisan ilmiah terkait konsepsi perlindungan hukum hak atas tanah.

E. Terminologi

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan adalah tindakan atau upaya untuk melindungi seseorang atau sesuatu dari bahaya, kerusakan, gesekan, sengketa atau risiko. Ini dapat mencakup berbagai aspek, seperti perlindungan fisik, emosional, hukum, atau finansial. Perlindungan berisiko datang dalam berbagai bentuk, termasuk asuransi, peraturan hukum, keamanan pribadi, dan dukungan emosional dari keluarga atau teman. Dalam Konteks Perlindungan hukum tanah perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Perlindungan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.¹¹

Dalam konteks hukum di Indonesia, perlindungan hak atas tanah diatur dalam berbagai undang-undang dan peraturan. Salah satu dasar hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menegaskan prinsip bahwa tanah memiliki fungsi sosial dan penggunaannya harus memberikan manfaat bagi masyarakat luas¹².

2. Pihak

Dalam konteks hukum dan administrasi, "pihak" merujuk pada individu, kelompok, atau entitas yang terlibat dalam suatu perjanjian,

¹¹ Nopia Rizky Sabella, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Terhadap Sengketa Tanah Pada Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, 2019, Universitas Mataram, <https://fh.unram.ac.id/wp-content/uploads/2019/07/NOPIA-RIZKY-S-D1A015200.pdf>*, Hal-15.

¹² Muhammad Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, 2021. Hlm-5

kontrak, atau proses hukum tertentu. Pihak bisa menjadi penggugat, tergugat, pihak ketiga, pemohon, atau tergugat intervensi, bergantung pada peran dan posisi mereka dalam situasi atau kasus yang sedang berlangsung. Berikut beberapa contoh pihak dalam berbagai konteks¹³:

- a. Perjanjian atau kontrak: Para pihak yang terlibat dalam perjanjian atau kontrak adalah individu atau entitas yang menandatangani dan terikat oleh ketentuan perjanjian tersebut.
- b. Sengketa hukum: Pihak penggugat (*plaintiff*) adalah individu atau entitas yang mengajukan gugatan, sementara pihak tergugat (*defendant*) adalah individu atau entitas yang digugat.
- c. Proses administratif: Dalam prosedur pendaftaran tanah atau administrasi lain, pihak bisa merujuk pada pemohon (*applicant*) yang mengajukan permohonan dan pihak yang menerima dan memproses permohonan tersebut.

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah suatu hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau suatu badan hukum untuk menguasai, menggunakan, atau mengambil manfaat dari sebidang tanah tertentu. Hak ini diatur oleh hukum dan peraturan yang berlaku di suatu negara, dan di Indonesia, hak atas tanah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Hak atas tanah mencakup

¹³ Rongiyati, Sulasi. "Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga (Land Use Rights Management By A Third Party)." *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 5.1 (2016): 77-89.

berbagai jenis hak, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan. Setiap jenis hak memiliki ketentuan dan batasan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁴ Hak atas tanah bersifat registratif, yang memiliki arti bahwa hak-hak ini harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh kepastian hukum. Dengan demikian, pemilik hak atas tanah memiliki kepastian hukum mengenai status tanah tersebut.¹⁵

4. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan dibawah kementerian ATR/BPN adalah organisasi pemerintah yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kementerian Agraria dan Tata Ruang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.¹⁶

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Yuridis Sosiologis . Metode Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti fenomena sosial melalui penggambaran kenyataan yang terjadi terhadap obyek yang

¹⁴ Muljadi, Kartini. Hak-hak atas Tanah, 2004. Hal-13

¹⁵ Urip Santoso, S. H. *Perolehan hak atas tanah*. Prenada Media, 2015. Hal-37

¹⁶ https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang_Republik_In, diakses tanggal 23 Februari 2025, 20:11

diteliti.¹⁷ Prosedur penelitian ini difokuskan dengan mengumpulkan bahan-bahan sekunder melalui fenomena eksisting yang berkaitan dengan sejumlah variable dan digambarkan dalam bentuk penjabaran deskriptif, yaitu kegiatan berupa proses administratif Kantor Pertanahan dalam melindungi hak atas tanah.

2. Spesifikasi Penulisan

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Deskriptif analisis yaitu menggambarkan peran peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan teori-teori hukum dan praktek dalam pelaksanaan hukum pertanahan yang menyangkut permasalahan.¹⁸ Deskriptif dalam penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran secara terperinci dan sistematis terkait fokus penelitian, sehingga penulis diharapkan dapat meneliti secara menyeluruh tentang pelaksanaan pendaftaran tanah.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian disini dalam wujud data primer dan data sekunder. Sumber data sangat penting untuk keberhasilan dalam penelitian. Sumber data sebagai penunjang oleh penulis untuk dapat melakukan penelitian. Sumber data penelitiannya sebagai berikut:

¹⁷ Soejono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm 13-14

¹⁸ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm 35.

- a. Data primer, yaitu data empirik yang diperoleh secara langsung di lapangan atau lokasi penelitian melalui teknik wawancara dengan sumber informasi.
- b. Data sekunder adalah data yang kami telusuri melalui telah pustaka baik bersumber dari buku, majalah, jurnal, atau media elektronik dan media massa yang kami anggap relevan dengan masalah yang dibahas. Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu :

1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d) Perpres Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional
- e) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang

Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer meliputi:

- a) Para ahli dalam bentuk buku, maupun makalah dan lain sebagainya, yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini.

- b) Laporan hasil penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu :
 - a) Kamus Hukum
 - b) Kamus Besar Bahasa Indonesia
 - c) Ensiklopedia
 - d) Internet

4. Metode Analisa

Analisa data bersifat kuantitatif deskriptif yaitu analisa yang berdasar pada data eksak, data eksisting serta perhitungan angka yang diuraikan dengan tinjauan peraturan undang-undang yang berlaku.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan sistematis dalam pembahasan penelitian ini, penulis mengemukakan sistematika yang terdiri dari empat bab yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum, Tinjauan Umum tentang Kepemilikan Tanah, Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah, Peran Kantor Pertanahan dalam Administrasi Pertanahan di Indonesia, serta Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dari rumusan permasalahan yang telah diketahui maka dijelaskan penjabaran mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memiliki hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan hambatan yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melindungi hak-hak atas tanah beserta solusinya.

BAB IV PENUTUP

Sebagai penutup penulis akan menarik kesimpulan dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran iniawali oleh pemikiran Plato, Aristoteles, dan Zeno. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁹

Penjelasan Fitzgerald mengenai teori perlindungan hukum Salmond menekankan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat didalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan

¹⁹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum* , PT. Citra Aditya Bakti, Cet-IV, Bandung, hlm 53.

dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁰

2. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²¹

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai

²⁰ Ibid, hlm 57

²¹ Satjipto Rahardjo, 2002, *Hukum Progresif*, hlm 74.

subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²²

Sedangkan, menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²³

Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan Hukum Positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (Rechtidee) dalam negara hukum (Rechtsstaat), bukan negara kekuasaan (Machtsstaat). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia²⁴, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur :

- a. Kepastian hukum (Rechtssicherheit)
- b. Kemanfaat hukum (Zweckmassigkeit)
- c. Keadilan hukum (Gerechtigkeit)

²² Kansil, C.S.T., 1980, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta , hlm 102.

²³ *Ibid*, hlm 4

²⁴ Ishaq, 2009, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika. Jakarta, hlm 43.

d. Jaminan hukum (Doelmatigkeit).

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum dan isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etis, adil tidaknya suatu perkara. Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi, menepati aturan yang telah dibakukan sehingga tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis, artinya menggunakan kodifikasi dan unifikasi hukum demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan hukum.²⁵

Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat

²⁵ *Ibid*, hlm. 44

jangan sampai hukum dilaksanakan menimbulkan keresahan di dalam masyarakat. Masyarakat yang mendapatkan perlakuan yang baik dan benar akan mewujudkan keadaan yang tata tentrem raharja.²⁶

Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum: ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan. Aturan hukum baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturanaturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁷

Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan dua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau

²⁶ *Ibid*, hlm 45

²⁷ *Ibid*, hlm 47

dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.²⁸

3. Jenis Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu ²⁹:

a. Perlindungan Hukum Preventif

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

b. Perlindungan Hukum Represif

Merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta, Hlm 157-158.

²⁹ *Ibid*, hlm 20.

B. Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Tanah

1. Pengertian Kepemilikan Tanah

Tanah merupakan aset dasar bagi sebuah negara berdaulat, tanah sebagai wujud ruang merupakan tempat bagi makhluk hidup berekosistem yang utamanya bagi manusia yaitu bertahan hidup, memanfaatkan, dan mengembangkan potensi serta melanjutkan kehidupan yang berkelanjutan. Maka dari itu tanah merupakan faktor utama dalam produktifitas agraria di Indonesia. Pengaturan tentang hak kepemilikan atas tanah berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Dasar pasal 33 Ayat (3) Tahun 1945 yang kemudian dijelaskan sebagai berikut :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) secara eksplisit menjelaskan hak milik atas tanah ada pada seluruh rakyat Indonesia dan Negara hanya diberikan suatu atau memegang kekuasaan atau sesuatu sedangkan kepemilikan ada pada seluruh rakyat Indonesia.

Kemudian pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menjadi amanat terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pada saat diberlakukannyaperaturan ini sejak tanggal 24 september 1960, maka telah terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang sederhana, mudah, moderen serta memihak pada rakyat Indonesia

dan hakikatnya UUPA harus pula meletakkan dasar-dasar bagi hukum agrarian nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan Negara.³⁰

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah. Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis juga beraspek privat dan peraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.³¹

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang. Kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³² Sumber

³⁰ Hasan Wargakusumah, 1992, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, cet.1, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 9-10

³¹ Suhendra, 2011, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Hlm 34.

³² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaan*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, Hlm 24

kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, perternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. Sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah karena tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

2. Konsep Kepemilikan Tanah

Dalam hal kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan negara, karenanya tidak dapat diperjual belikan atau diperdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disintegrasi bangsa.³³ Dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi kepemilikan terdapat unsur komunalistik religious, artinya ketentuan hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh Sang Pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur prinsip Negara kesejahteraan.³⁴

³³ Rosmidah, 2013, *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Hlm 72.

³⁴ Gallantry, Tegar, et al., 2021, *Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam*. Jurnal Magister Ilmu Hukum 6., Hlm 62-78.

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai keberadaan tanah yaitu terdapat dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan dari pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah; dan lain-lain.³⁵ Dalam pasal 4 ayat (1) selanjutnya dijelaskan bahwa :

“atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.

Hak menguasai atas tanah oleh Negara seperti yang dimaksudkan di dalam pasal 4 di atas dapat diartikan memberikan wewenang pada Negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persedian dan pemeliharaan tanah.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan tanah.

³⁵ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaan*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, hlm 24

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Jadi hak menguasai oleh Negara meliputi tanah-tanah yang sudah dihaki oleh seseorang atau badan hukum maupun atas tanah-tanah yang sudah dihaki adalah, hak menguasai oleh Negara atas tanah tersebut dibatasi oleh hak yang sudah dimiliki oleh perorangan atau badan hukum tersebut. Sedangkan pada tanah yang di atasnya tidak terdapat hak-hak, sifat penguasaannya oleh Negara lebih luas dan lebih penuh.³⁶

Tanpa adanya penguasaan Negara, maka tidak mungkin tujuan Negara yang telah ditetapkan dalam konstitusi atau UUD dapat diwujudkan, namun demikian penguasaan oleh Negara itu tidak lebih dari semacam “penguasaan” kepada Negara yang disertai dengan persyaratan tertentu, sehingga tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang yang dapat berakibat pelanggaran hukum kepada masyarakat.³⁷ Pada dasarnya pemberian kekuasaan bisa dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Pemberian kekuasaan yang sifatnya “atributif”. Pemberian kekuasaan semacam ini disebut sebagai pembentukan kekuasaan, karena dari keadaan yang belum ada menjadi ada. Kekuasaan yang timbul karena pembentukan ini sifatnya asali (*oorspronkelijk*).

³⁶ Kansil, C.S.T., 1989, *Pengantar Ilmu hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 321-322.

³⁷ Sari dan Ni Luh Ariningsih., 2021, *Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (UUPA) dan konstitusi*, Ganec Swara, 15.1, Hlm 991-998.

Pada pembentukan kekuasaan semacam ini menyebabkan adanya kekuasaan baru.

- b. Pemberian kekuasaan yang sifatnya “derivatif”. Pemberian kekuasaan ini disebut juga sebagai “pelimpahan kekuasaan”, karena dari kekuasaan yang telah ada dialihkan kepada badan hukum publik lain. Oleh karena itu sifatnya derivatif (*afgeleid*).

Dalam pengertian tersebut tidaklah berarti bahwa hak-hak perseorangan atau badan hukum atas tanah tidak dimungkinkan lagi. Dalam UUPA masih dikenal atau diakui adanya hak-hak yang dapat dipunyai perorangan atau badan hukum. Tetapi dalam hal ini hanya mengenai permukaan bumi saja, yaitu tanah yang dapat dihaki oleh seseorang seperti hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya.

C. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah

1. Hak-Hak Atas Tanah

Sumber Hukum Tanah di Republik Indonesia atau lebih dikenal sebagai status tanah dan riwayat kepemilikan tanah yang diatur di dalam UUPA dan telah disesuaikan dengan Hukum Tanah Nasional yaitu³⁸ :

a. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi, bila dilihat Pasal 1 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan

³⁸ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria, Sinar Grafika*, Jakarta, hal. 8-40

tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, yang penjelasannya terdapat dalam Penjelasan Umum Nomor : II/1 bahwa ada hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia, maka dapat disimpulkan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari Bangsa Indonesia dan bersifat abadi.

b. Hak Menguasai Negara

Hak Menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik, tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia maka dalam penyelenggaraannya Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA).³⁹

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dimana hak ulayat dari

³⁹ Hulu, K. I. 2021, "Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak", *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), Hlm 27-31.

masyarakat hukum adat atau hak ulayat serta hak serupa lainnya adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

d. Hak Perorangan/Individual

Hak ini pada dasarnya merupakan suatu hubungan hukum antara orang perorangan atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihakinya, yang sumbernya secara langsung atau tidak langsung pada hak Bangsa Indonesia. Hak ini terbagi kedalam⁴⁰:

1) Hak Atas Tanah Primer :

- a) Hak Milik, yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan tidak dapat dialihkan kepada orang asing.

⁴⁰ Dilapanga, R. A., 2017. "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960". *Lex Crimen*, Hlm 5.

- b) Hak Guna Bangunan adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan dan mendirikan bangunan di atas tanah milik orang/kelompok/ negara.
 - c) Hak Guna Usaha memiliki fungsi dalam mengusahakan tanah negara bagi kepentingan kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan
 - d) Hak Pakai, memungkinkan seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah negara atau milik orang lain dalam jangka waktu tertentu
- 2) Hak Atas Tanah Sekunder :
- a) Hak Sewa
 - b) Hak Usaha Bagi Hasil
 - c) Hak Gadai
 - d) Hak Menumpang
- 3) Hak Atas Tanah Wakaf : hak milik atas tanah yang diserahkan oleh seseorang atau sekelompok orang (wakif) untuk dimanfaatkan secara permanen demi kepentingan ibadah atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan prinsip syariah Islam.⁴¹
- 4) Hak-Hak Jaminan Atas Tanah : Hak Tanggungan

⁴¹ Ketentuan Umum, Undang-Undang Nomor 41 Taun 2004

2. Administrasi Pertanahan

Administrasi Pertanahan menurut Rusmadi Murad adalah: Suatu usaha dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku. Dari kedua pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa administrasi pertanahan merupakan bagian dari administrasi negara, karena administrasi pertanahan merupakan upaya pemerintah dalam menyelenggarakan kebijaksanaan di bidang pertanahan.⁴²

Kebijaksanaan pertanahan pada dasarnya mengarahkan dan melanjutkan serta mendukung program yang telah dilaksanakan sektor lain pada tahap-tahap pembangunan sebelumnya. Di dalam meletakkan dasar kebijaksanaan pada setiap tahapan senantiasa berbeda disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat pada suatu waktu tertentu dan masalah yang mungkin akan dihadapi pada waktu yang akan datang. Masalah paling mendasar yang dihadapi bidang pertanahan adalah suatu kenyataan bahwa persediaan tanah yang selalu terbatas sedangkan kebutuhan manusia akan tanah selalu meningkat.

Tujuan pelaksanaan administrasi pertanahan adalah untuk menjamin terlaksananya pembangunan yang ditangani oleh pemerintah maupun swasta, yaitu:

⁴² Purwaningdyah & Agus Wahyudi., 2014, *Konsep dasar administrasi dan administrasi pertanahan*, Administrasi Pertanahan , Hlm1-39.

- a. meningkatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah;
- b. meningkatkan kelancaran pelayanan kepada masyarakat;
- c. meningkatkan daya hasil guna tanah lebih bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

Untuk merealisasikan hal tersebut serta dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan maka dibuatlah Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan; tertib administrasi pertanahan; tertib penggunaan tanah; dan tertib pemeliharaan tanah lingkungan hidup. Keempat tertib tersebut merupakan pedoman bagi penyelenggaraan tugas-tugas pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan yang sekaligus merupakan gambaran tentang kondisi atau sasaran antara yang ingin dicapai dalam pembangunan bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.

Upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata. Tertib administrasi yang diharapkan adalah terciptanya suatu kondisi yang memungkinkan:

- a. Untuk setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan, penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya, yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.
- b. Terdapat mekanisme prosedur/tata cara kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan murah, namun tetap menjamin kepastian hukum, yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.
- c. Penyampaian warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertifikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya

Tujuan pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pencapaian tujuan tersebut dilaksanakan dengan pengelolaan pertanahan dan pengembangan administrasi pertanahan, yang meliputi aspek-aspek pengaturan, penguasaan dan penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran, pemetaan dan pendaftaran tanah. Semua komponen/aspek-aspek tersebut merupakan ruang lingkup bahasan administrasi pertanahan yang selanjutnya akan diuraikan lebih rinci pada modul berikutnya. Sebagai gambaran akan diuraikan beberapa pengertian umum dari masing-

masing aspek administrasi pertanahan. seperti yang dikemukakan Rusmadi Murad, adalah sebagai berikut⁴³ :

a. Penatagunaan tanah

adalah serangkaian kegiatan penataan, peruntukan, penggunaan dan penyelesaian tanah secara berkesinambungan dan teratur berdasarkan asas manfaat, lestari, optimal, seimbang dan serasi.

b. penataan penguasaan tanah

Fungsi penataan penguasaan tanah dilakukan seperti yang dikenal dengan fungsi Landreform meliputi tugas mengawasi pembatasan penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah untuk melaksanakan proses sebagaimana diatur dalam Pasal 6 (Fungsi sosial hak atas tanah), Pasal 7 (Pemilikan/penguasaan tanah dibatasi), Pasal 10 (Asas bahwa setiap pemilik tanah harus menggarap/mengusahakan sendiri tanahnya) dan Pasal 17 (Pemerintah menguasai tanah yang melebihi batas maksimum pemilik).

c. Pengurusan Hak Tanah

Fungsi pengurusan hak tanah adalah pelaksanaan dari Pasal 2 UUPA. Hak menguasai dari negara dan memberi wewenang untuk:

- 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;

⁴³ Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaannya dalam Praktik*, Mandar Maju, Bandung, Hlm 3-5

- 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan ruang angkasa.
- 4) Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Pengukuran dan Pendaftaran Tanah merupakan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah. Dalam kaitan ini, pemerintah mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Indonesia, dengan kegiatan:
 - a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

D. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional di Indonesia

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam

Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.⁴⁴

2. Tugas dan Fungsi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Sekretaris Jenderal. Kantor Wilayah dipimpin oleh seorang Kepala, Kantor Wilayah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam wilayah provinsi yang bersangkutan. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Kantor Wilayah menyelenggarakan fungsi:

- a. pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di wilayahnya;
- b. pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan survei dan pemetaan pertanahan, penetapan hak dan pendaftaran tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, pengadaan tanah, pencadangan tanah, konsolidasi tanah,

⁴⁴https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang/Badan_Pertanahan_Nasional_Republik_Indonesia, diakses pada 3 Maret 2025 pukul 17:40 WIB

pengembangan pertanahan, pemanfaatan tanah, penilaian tanah dan ekonomi pertanahan, pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang, penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;

- c. pengoordinasian dan pelaksanaan reformasi birokrasi, penyelesaian tindak lanjut pengaduan dan temuan hasil pengawasan;
- d. pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan pertanahan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan; dan
- e. pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Wilayah dan pengoordinasian tugas dan pembinaan administrasi pada Kantor Pertanahan.

Selain itu pada lingkup skala pelayanan organisasi pemerintah pada bidang pertanahan yang lebih detail pada kantor pertanahan memiliki tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2020 Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi⁴⁵:

- a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. pelaksanaan survei dan pemetaan;

⁴⁵ Pasal 20, Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2020.

- c. pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah; pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- d. pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- e. pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- f. pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- g. pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- h. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

E. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Islam

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

Menurut Al- Raghīb al-Ashfahani dīfinisi “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau

sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu. Definisi serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam Al-Qamus Al-Muhith, Abdurrahman memberikan definisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi ummat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”. Boedi Harsono memberikan definisi tentang tanah yaitu “adapun permukaan bumi itu disebut tanah, dalam penggunaannya meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan tanah tersebut”.⁴⁶

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

Artinya: Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁴⁷

Releigh Barlowe Mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (batu permata) yang mempunyai banyak sisi, adakalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik, dan modal. Di samping itu ada juga yang memandang tanah sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (sang pencipta), berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah sebagai kosmos,

⁴⁶ Boedi Harsono, 1975, *Hukum Agraria Bagian I*, Djembatan, Jakarta, jilid I, Hlm 5.

⁴⁷ Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

dan pandangan bahwa tanah adalah sebagai tabungan (saving) serta menjadikan tanah sebagai *asset* (kekayaan).⁴⁸

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah”.⁴⁹

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. Al-Imran: 3/109. QS. Al-Ma'idah: 5/17. QS. Al-Ma'idah: 5/120

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ (١٢٠)

⁴⁸Releigh Barlowe, 1978, *Land Resource Economics: The Economics of Real Estate*, New Jersey, Hlm 10.

⁴⁹Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media Yogyakarta, 2008, Hlm 27.

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

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai milkiyah. Kata al-Milkiyah berasal dari “ي” atau “ي” yang mempunyai arti “adanya hubungan antara orang dengan harta yang ditetapkan oleh syara’, sehingga ia dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya”.⁵⁷ Menurut etimologi “hak milik” berasal dari kata “hak dan milik”. “Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya”.⁵⁰

Sedangkan menurut hukum islam terdapat dua jenis hak atas tanah yaitu :

a. *Al- Milk al-tam* (المالك التام)

Milk tam ialah hak yang meliputi ’ain (zat) benda dan manfaat benda itu sekaligus, dengan demikian milkut tam memiliki suatu benda dan sekaligus mendapatkan manfaatnya. Bentuk kepemilikan ini dikatagorikan sebagai pemilikan sempurna (al-milk al-tam), karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai materi (benda) dan manfaatnya sekaligus. Pemilikan ini

⁵⁰ Ibid, Hlm 32.

tidak dibatasi oleh waktu dan tidak dapat digugurkan hak miliknya oleh orang lain.

b. *Al-Milk al-Naqis* (الملك الناقص)

Milk naqis ialah “seseorang hanya memiliki bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, seseorang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda, sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain”.⁵¹



⁵¹ Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, Hlm 34-35.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

1. Profil Wilayah Penelitian

Letak Kabupaten Semarang secara geografis terletak pada $110^{\circ}14'54,75''$ sampai dengan $110^{\circ}39'3''$ Bujur Timur dan $7^{\circ}3'57''$ sampai dengan $7^{\circ}30'$ Lintang Selatan. Keempat koordinat bujur dan lintang tersebut memiliki wilayah seluas 1.019,27 km². Wilayahnya sebagian besar merupakan daratan tinggi dengan ketinggian rata-rata 574 meter diatas permukaan air laut.

Secara administratif letak geografis Kabupaten Semarang berbatasan langsung dengan 7 Kabupaten/Kota, Kabupaten Semarang secara administratif terbagi kedalam 19 Kecamatan dan 235 Desa dengan batas wilayah sebagai berikut⁵² :

1. Sebelah Utara : Kota Semarang
2. Sebelah Timur : Kabupaten Grobogan, Kabupaten Demak dan Kabupaten Boyolali
3. Sebelah Selatan : Kabupaten Boyolali
4. Sebelah Barat : Kabupaten Kendal, Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Magelang.

⁵² Kabupaten Semarang Dalam Angka, *Badan Pusat Statistik*, 2025



Gambar 1. Lokasi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Sumber : Penulis, 2025

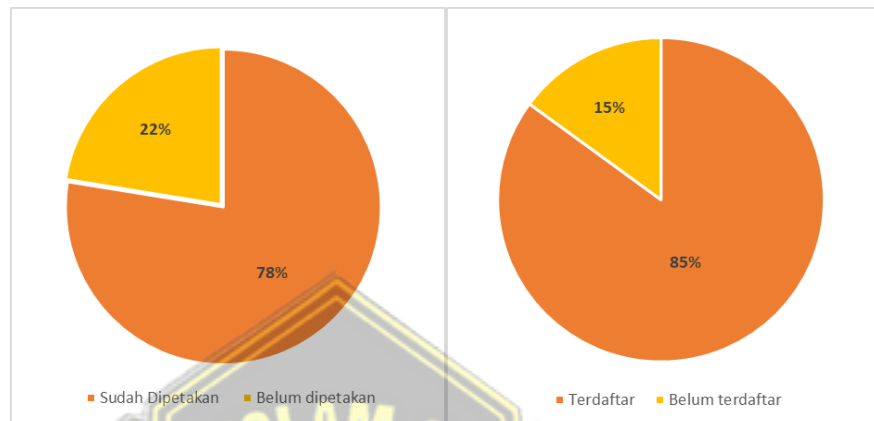
2. Kondisi Eksisting Pemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang

Perlindungan Hak-Hak atas tanah secara administratif dilaksanakan melalui kewenangan yang dimiliki oleh kantor pertanahan, salah satu dari upaya perlindungan hukum adalah terdapat legalisasi aset yang tercipta melalui proses administrasi pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan salah satu upaya mitigasi terhadap risiko terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah. Hingga saat ini kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam rangka upaya perlindungan pemilikan tanah melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di wilayahnya.⁵³

Kepemilikan hak-hak atas tanah di Kabupaten Semarang berdasarkan pada hasil pendalaman materil dalam laporan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sepanjang tahun 2024 ditemukan bahwa dari total sekitar 815.000 bidang tanah di wilayah tersebut, sebanyak 537.734 bidang telah dipetakan, sementara 155.625 bidang masih belum dipetakan. Selain itu, 693.359 bidang telah terdaftar, sedangkan 121.641 bidang belum terdaftar. Program PTSL di Kabupaten Semarang hingga kini masih terus berjalan dan ditargetkan pada 2025

⁵³ Ningrum, Putri Bahagia, dan Kami Hartono, 2020, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang", *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa UNISSULA (KIMU) Klaster Hukum*. Fakultas Hukum, UNISSULA. Hal-631

(sedang proses) yaitu 32.038 bidang tanah dapat terdaftar serta memiliki legal hak atas tanahnya secara elektronik.⁵⁴



Gambar 2. Grafik hak tanah terdaftar di Kabupaten Semarang, 2024

Sumber : Riset Penulis, 2025

Tanah yang telah terdaftar dan secara spesifik memiliki kelengkapan dokumen dan sah secara hukum yang selanjutnya berdasarkan Amanat Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Menteri secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian secara berjenjang melalui Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan” dengan demikian Kantor Pertanahan sebagai administrator dengan fungsi pengawasan melaksanakan tugasnya dalam dinamika pertanahan di wilayahnya melalui analisis pemanfaatan tanah dan penerapan regulasi sehingga terciptanya pengawasan yang sistematis

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Wahyu Widodo, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan kabupaten Semarang, Rabu 14 Mei 2025, Pukul 13:10.

dan terstruktur. sebagaimana diamanatkan Berdasarkan data yang telah ditemukan melalui proses wawancara terdapat 18 permasalahan yang memiliki risiko terhadap permasalahan pertanahan terhadap para pemilik hak atas tanah terdampak yang telah ditangani terkait penggunaan lahan atas hak-hak yang dimiliki. Diantara lain terdapat 5 kasus pada bidang pengadaan, 4 Kasus permohonan alih fungsi dan pemanfaatan tanah, 6 kasus pemanfaatan tanah, 1 Kasus pemindahan ibu Kota Kabupaten, 2 Kasus pemeriksaan dan pembangunan fasilitas publik.

3. Bentuk Perlindungan Hukum Hak-Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Tanah merupakan suatu obyek yang tidak dapat terlepas dari kehidupan manusia. Tanah juga merupakan ruang bagi setiap manusia dan makhluk hidup menjalankan ekosistem peri kehidupan. Berkembangnya zaman serta kondisi demografi di Kabupaten Semarang yang terus meningkat menimbulkan banyak permasalahan. Pada bidang Agraria dan pertanahan, penduduk yang selalu meningkat tiap tahun serta keberadaan tanah yang terbatas mengakibatkan terjadinya sengketa tanah. Manusia yang selalu membutuhkan tanah untuk menjalankan kehidupan melakukan berbagai macam cara untuk mendapatkan tanah bahkan dengan mengambil tanah yang bukan miliknya. Dalam hal ini pemerintah memberikan ketetapan untuk mengatur bagaimana mekanisme kepemilikan serta pemanfaatan tanah yang seharusnya dilaksanakan. Melalui pendaftaran tanah, masyarakat secara sah dapat memberikan bukti serta mendaftarkan

tanahnya untuk mendapatkan sertifikat tanah yang secara sah diakui oleh hukum. Selain menjadi bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah, sertifikat kepemilikan hak atas tanah memiliki kekuatan hukum dan apabila terjadi sengketa hakim wajib mempertimbangkan sertifikat tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah kepada pemilik tanah.

Pendaftaran tanah perlu dilakukan seperti yang sudah di jelaskan oleh Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Pada akhinya surat tanda bukti kepemilikan tanah menjadi aset penting bagi setiap masyarakat sebagai bukti tanda kepemilikan tanah dan untuk mendapatkan hak-hak secara hukum baik penggunaan, pemanfaatan, serta perlindungan hukum⁵⁵.

Pendaftaran tanah selanjutnya secara spesifik dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 32 ayat 1 dijelaskan bahwa “ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan

⁵⁵ Ardani, M. N., Yusriyadi, Y., & Silviana, A, 2022. Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(3), Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro. Hal-7

data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada pada surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” Dalam hal perlindungan hukum hak-hak atas tanah maka pendaftaran tanah dapat dilakukan di kantor pertanahan, dimana Kantor Pertanahan dibawah kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugas di bidang urusan pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵⁶ Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.

4. Pengawasan Kepemilikan Hak-Hak Atas Tanah

Tanda bukti sertifikat tanah yang telah dimiliki oleh orang maupun suatu badan secara hukum memiliki kekuatan dan memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Kepemilikan sertifikat tanah adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki suatu bidang tanah dan dapat memanfaatkan maupun mengelola apa yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan atas pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Kebutuhan serta kepentingan manusia dalam memanfaatkan tanah tentu memiliki dampak terhadap lingkungan disekitarnya baik secara langsung maupun tidak langsung. Tidak sedikit pula pemilik hak atas tanah memanfaatkan tanahnya untuk keperluan usaha, sehingga dari usaha yang dilakukannya menimbulkan dampak pada lingkungan disekitarnya dan dapat

⁵⁶ Ardani, M. N., 2019. Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(3), hal 478-480.

menimbulkan sengketa. Maka dari itu diperlukannya pengawasan terhadap pemanfaatan dan pengelolaan tanah⁵⁷.

Selain pendaftaran tanah Kantor Pertanahan memiliki peran penting dalam pengawasan hak atas tanah di tingkat Kabupaten atau Kota. Kewenangan ini diberikan berdasarkan pelimpahan Kementerian ATR/BPN guna memastikan bahwa pemanfaatan dan penatagunaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Diterangkan pada Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah “Menteri secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian secara berjenjang melalui Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan”. Hal ini bertujuan untuk mencegah pelanggaran oleh pemegang hak atas tanah sebagai upaya pengendalian. Berdasarkan pelimpahan kewenangan tersebut, dalam fungsinya sebagai pengawas dalam hal bidang pertanahan terbagi menjadi 2 (dua) yaitu⁵⁸:

a. Pengawasan Administratif

- 1) Verifikasi dokumen: Memeriksa Keabsahan dan kelengkapan dokumen pertanahan, seperti sertifikat hak atas tanah, surat ukur, dan buku tanah.

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Wahyu Widodo, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Rabu 14 Mei 2025, Pukul 13:10.

⁵⁸ Sakti, M. A. P., Darmanto, D., Negara, K. M. T., Haryadi, W., Ilfiani, P. D., & Satriawansyah, T., 2023. Sosialisasi Hukum Agraria Dalam Meningkatkan, Kesadaran dan Partisipasi Masyarakat Dalam Pengawasan Hak Atas Tanah. *Jurnal Pengembangan Masyarakat Lokal*, 6(2), Hal-17

- 2) Pembaharuan data: Melakukan pembaruan data yuridis dan fisik dalam sitem pendaftaran tanah untuk mencerminkan kondisi terkini.
- 3) Pembatalan atau perubahan data: Mengeluarkan keputusan pembatalan atau perubahan data pada sertifikat, surat ukur, buku tanah, atau daftar umum lainnya apabila ditemukan ketidaksesuaian atau kesalahan administratif

b. Pengawasan Fisik

- 1) Pengukuran dan Pemetaan : Melakukan pengukuran ulang dan pemetaan bidang tanah untuk memastikan kesesuaian antara data fisik di lapangan dengan administratif
- 2) Pemasangan tanda batas: Memastikan bahwa pemegang hak atas tanah telah memasang dan memelihara tanda batas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Inspeksi Lapangan: Melakukan inspeksi langsung ke lokasi tanah untuk memverifikasi penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan peruntukannya.

5. Pengendalian dan Penegakan Hukum

Terdapat berbagai jenis pemanfaatan tanah yang dilaksanakan oleh pemilik hak atas tanah yang dimilikinya. Maksud dari pengendalian ini adalah pengaturan terhadap kepemilikan tanah beserta haknya dalam penggunaan, pemanfaatan dan pengelolaan tanahnya. Syarat-syarat tersebut bertujuan untuk memelihara tanah beserta lingkungan yang ada

disekitarnya. Berdasarkan hasil dari wawancara, pemanfaatan atas tanah seharusnya memperhatikan⁵⁹ :

- a. Memenuhi syarat untuk menggunakan tanahnya dengan asas ATLAS yaitu aman, Tertib, Lancar, Asri, dan Sehat
- b. Kesesuaian terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam hal ini berada pada Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang
- c. Pengertian Sesuai adalah penggunaan, pemanfaatan, dan pengelolaannya tidak bertentangan baik dalam rangka bertujuan atau mengubah fungsi dengan fungsi kawasan yang ada dalam Peraturan Daerah Kabupaten Semarang No. 6 Tahun 2023.

Mecegah terjadinya kerusakan lingkungan serta meningkatkan kesuburan tanah seperti yang dijelaskan pada Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah

⁵⁹ Wawancara dengan Bapak Wahyu Widodo, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Rabu 14 Mei 2025, Pukul 13:10.

- 2) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung sebagaimana yang dimaksud (1) tidak boleh mengganggu fungsi alam, tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami;
- 3) Penggunaan tanah di kawasan budidaya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) tidak ditelatarkan, harus dipelihara dan dicegah kerusakannya
- 4) Pemanfaatan tanah di kawasan budidaya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) tidak saling bertentangan, tidak mengganggu, dan memberikan peningkatan nilai tambah terhadap penggunaan tanahnya;
- 5) Ketentuan penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) ditetapkan melalui pedoman teknis penatagunaan tanah, yang menjadi syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1)

Penegakan hukum dalam rangka melindungi hak kepemilikan atas tanah juga dilaksanakan dengan upaya perapan regulasi demi terciptanya pemilikan tanah yang dikelola secara tertib dan adil. Proses pelaksanaan regulasi tertib hukum pertanahan di Kabupaten Semarang dilaksanakan dengan melalui :

a. Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan⁶⁰, dasar hukum yang mengatur adalah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 dengan mekanisme :

- 1) Pembinaan: meliputi kegiatan sosialisasi, bimbingan teknis, pelatihan, dan penyuluhan kepada PPAT
- 2) Pengawasan: Monitoring dan evaluasi termasuk pemeriksaan terhadap akta yang dibuat dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum

b. Penanganan Sengketa dan Konflik, diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak-hak atas tanah Kantor Pertanahan BPN memiliki tugas untuk melindungi hak tanah yang telah diterbitkan kepada pemilik melalui proses advokasi dengan mekanisme sebagai berikut :

- 1) Penerimaan Laporan
- 2) Identifikasi dan Klasifikasi kasus
- 3) Pengumpulan dan Analisa Data
- 4) Mediasi dan Konsultasi
- 5) Gelar Akhir

⁶⁰ Yulianto dan Anissa Rahmalia, 2024. Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas, *Universitas Islam Sultan Agung*, Semarang. Hal-32

6) Penerbitan Keputusan

Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang secara aktif bertugas untuk melaksanakan Fasiltasi Mediasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa, Berkoordinasi dengan instansi serta stakeholder terkait dalam rangka mengelola isu pertanahan, Serta Memberikan Rekomendasi terhadap penyelesaian kasus yang disampaikan kepada Kantor Wilayah maupun Kementerian ATR/BPN.

- c. Penerapan Sanksi Administratif, diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Mekanisme pemberian sanksi terhadap pelanggaran hukum pertanahan dapat diberikan oleh Kantor Pertanahan dengan cara memberikan Surat Teguran, Pemberhentian sementara yang diberikan kepada pelanggar sehingga tidak diperbolehkan untuk menggunakan dan memanfaatkan bidang tanah yang menjadi obyek sengketa, Serta Pencabutan Lisensi/Izin.

6. Sertifikat Tanah Elektronik

Modernisasi yang tidak dapat dihindari menyebabkan banyak perubahan pada sistem global, dari skala mikro hingga makro menciptakan sistem baru dan merubahnya menjadi digitalisasi yang lebih maju dan berkembang. Tentu hal ini berdampak pada sistim pemerintahan baik secara efektivitas, efisiensi dan keamanan. Perubahan yang terjadi dan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang berasal dari amanat Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat

Elektronik. Elaborasi dari peraturan tersebut menyatakan “bahwa untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik”.

Pembaharuan pada sistem perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang berganti menjadi sistem elektronik diterapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dengan mengubah yang semula berbentuk fisik (kertas) menjadi bentuk dokumen digital. Tentu apabila ditinjau Sertifikat Berbentuk kertas dapat mengalami kerusakan sedangkan dengan bentuk dokumen dapat di duplikasi sebanyak mungkin dengan keamanan data yang telah di lindungi secara hukum oleh Kantor Pertanahan⁶¹. Keamanan mengenai sertifikat elektronik memiliki tingkat keamanan yang sama dengan jenis lama meninjau dari pernyataan Pasal 15 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Bahwa:

- 1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam Sistem Elektronik

⁶¹ Febrianti Suci., 2021. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, 3(3), 9. Hal-201

- 2) Dalam hal data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan validasi.
- 3) Validasi sebagaimana dimaksud ayat (2) meliputi:
 - a. data pemegang hak
 - b. data fisik.
 - c. data yuridis.

Salah satu tujuan perubahan sertifikat berjenis elektronik juga merupakan bentuk upaya perlindungan hukum terhadap pemilik hak-hak atas tanah. Selain memberikan efisiensi dan kemudahan layanan, juga memberikan Keamanan Terhadap Sertifikat itu sendiri. Alasan lain sertifikat tanah elektronik menjadi bentuk upaya perlindungan yaitu⁶²:

- a. Transparansi data dan pencegahan mafia tanah : yaitu dengan meminimalkan tindak manipulasi data serta praktik korupsi, Perubahan data digital yang memberikan jejak sehingga memberikan kemudahan dalam pengawasan dalam bidang pertanahan.
- b. Meningkatkan Keamanan Data : Sertifikat elektronik tidak dapat dipalsukan.
- c. Mendukung konsep Satu Data Indonesia : Sehingga memudahkan antar lembaga untuk saling berkolaborasi. Dalam

⁶² Wawancara dengan Bapak Wahyu Widodo, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Rabu 14 Mei 2025, Pukul 13:10.

hal perlindungan hukum tanah, Satu data mendukung transparansi data sehingga memudahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melakukan Pengawasan terhadap risiko sengketa, Pengendalian pemanfaatan tanah, dan perlindungan hak melalui sistim digital.

B. Hambatan dan Solusi Perlindungan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melindungi hak kepemilikan atas tanah tentu melibatkan banyak pihak, selain masyarakat dan stakeholder. Adaptasi atas perubahan zaman dan modernisasi juga memberikan dampak tersendiri dalam proses pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum agraria. Keterlibatan banyak aspek sehingga membuat tiap segmen harus saling berkolaborasi sehingga terciptanya tata agraria yang aman, adil, dan berkelanjutan. Tetapi dari sekian banyak unsur pasti memiliki titik kelemahan yang pada akhirnya menimbulkan suatu hambatan, Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi hambatan yang dapat mempengaruhi proses pengawasan maka dapat diperjelas secara spesifik melalui hasil riset diantaranya :

1. Hambatan Eksternal (Masyarakat)

- a. Masyarakat memiliki peranan penting dalam menyukseskan tata kelola pertanahan yang tertib, adil, dan berkelanjutan. Hingga saat ini masih banyak masyarakat yang masih menggunakan sertifikat lama dan belum mendatarkannya

kembali baik secara administratif mandiri maupun melalui program yang telah disosialisasikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Ada juga beberapa masyarakat yang masih beranggapan bahwa pendaftaran tanah memerlukan banyak biaya dan melalui proses yang berbelit-belit dan lama.

- b. Kurangnya Kesadaran masyarakat atas kepemilikan hak atas tanah. Seperti contoh banyak masyarakat di desa yang masih melakukan jual beli tanah dan mengalihkan haknya dibawah tangan atau bahkan melalui oknum-calo. Hal ini membuat Kantor pertanahan sulit melakukan pengawasan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat.
- c. Partisipasi Masyarakat dalam memanfaatkan dan mengelola kepemilikan tanah. Hingga saat ini banyak masyarakat yang membangun atau menciptakan usaha tanpa ijin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), dan banyak kasus/sengketa yang muncul dari laporan atas usaha tanpa izin tersebut. Dikarenakan dari usahanya menimbulkan dampak buruk bagi lingkungan atau masyarakat lain disekitarnya.

2. Hambatan Internal (Kantor Petanahan Kabupaten Semarang)

- a. Tingginya Konflik dan Sengketa Tanah, Banyaknya kasus sengketa tanah yang memerlukan waktu dalam analisa, peninjauan, dan penyelesaian masalah membuat aspek pengawasan menjadi terhambat

- b. Keterbatasan dan Regenerasi Pegawai, Keterbatasan pegawai senior yang memiliki keahlian dalam bidangnya serta pengetahuan pada karakteristik pertanahan di Kabupaten Semarang. Kurangnya regenerasi pada bidang pengarsipan data yang tidak dilakukan pada beberapa tahun terakhir membuat proses pengawasan terhadap data administratif menjadi terhambat.
- c. Keterbatasan Anggaran dan Sarana Prasarana, keterbatasan anggaran yang membuat Kantor Pertanahan sulit untuk melakukan pengawasan secara rutin, selain itu secara teknologi kurangnya alat operasional seperti alat pemantauan berbasis foto udara dan perangkat teknologi seperti server komputasi digital yang terbatas.
- d. Luas Wilayah dan Integrasi data. Kabupaten Semarang memiliki wilayah yang cukup luas dengan total kurang lebih 700.000 bidang terdaftar sebagai hak legal dengan jumlah bidang yang banyak dan pegawai yang terbatas membuat pengawasan secara detail terhambat. Selain itu saat ini Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang masih dalam proses percepatan updating data hak menjadi data digital agar proses pengawasannya lebih mudah.

Selanjutnya adalah bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam menyelesaikan permasalahan dan hambatan baik untuk

menciptakan rekomendasi, program, sosialisasi, maupun kegiatan yang mampu meminimalisir atau mengatasi risiko meningkatnya suatu permasalahan adalah sebagai berikut⁶³ :

3. Solusi Eksternal (Masyarakat)

Dalam rangka pemecahan masalah dan hambatan Eksternal yaitu dalam hal ini adalah masyarakat, pemecahan masalah dimulai dari segmen pendaftaran, pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum terhadap hak atas tanah. Dari hasil wawancara terdapat beberapa tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

- a. Sosialisasi rutin terkait program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Pemasangan Tanda Patok Tanah program ini bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat atas pentingnya menjaga aset kepemilikan hak atas tanah dengan cara mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk mendapatkan bukti legal kepemilikan tanah.
- b. Sosialisasi Program Konsolidasi Tanah, Seperti yang sudah dilakukan pada bulan Maret 2025 lalu, Program ini bertujuan untuk menata ulang kepemilikan tanah guna mengurangi risiko sengketa, menyelesaikan permasalahan agraria, dan meningkatkan nilai ekonomi lahan yang dikelola oleh masyarakat itu sendiri.

⁶³ Wawancara dengan Bapak Wahyu Widodo, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Rabu 14 Mei 2025, Pukul 13:10.

- c. Sosialisasi Sertifikat Elektronik, adalah bentuk kegiatan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang pada bulan April 2025 lalu. Kegiatan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman masyarakat terkait Hak Atas Tanah berbentuk elektronik, tentang bagaimana cara mengubah jenis sertifikat lama menjadi elektronik, bagaimana cara mengawasi Hak Atas Tanah masyarakat secara mandiri melalui penggunaan aplikasi yang telah diluncurkan yaitu *Sentuh Tanahku*.
- d. Penyuluhan rutin kepada pada pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- e. Serta Penyuluhan dan Forum Group Discussion (FGD) yang dilakukan melalui kolaborasi antar dinas di Kabupaten Semarang.

4. Solusi Internal (Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)

Upaya dalam mengatasi hambatan internal yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah peningkatan produktivitas kerja melalui kegiatan disiplin kerja dalam rangka peningkatan pelayanan terhadap masyarakat. Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang juga melaksanakan beberapa giat seperti :

- a. mengajukan permohonan penambahan aset produktifitas kerja untuk menunjang produktifitas kerja, dalam kasus pengawasan dan pengendalian hak milik atas tanah diajukan beberapa alat bantu seperti pembaharuan komputer, penambahan drone inspeksi, penambahan alat ukur tanah guna pendaftaran tanah.

- b. Pencerdasan internal yang dilakukan oleh Kementerian Pusat ATR/BPN guna mempermudah integrasi data satu pintu dan meningkatkan produktifitas pelayanan kerja dalam rangka adaptasi di era digital.
- c. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang juga memberikan solusi online submission melalui website dan Halo Kepala Kantor (*Whatsapp*) guna mempermudah masyarakat dalam pelayanan, melakukan laporan, dan keluhan. Selain memberikan efektivitas kerja hal ini juga membantu pegawai mengingat tenaga yang terbatas dengan total bidang tanah yang diawasi tidak sedikit.

5. Analisis SWOT

Analisis SWOT (Strenghts, Weakness, Opportunities, Threats) adalah metode yang digunakan untuk melakukan analisa dalam menentukan rencana strategis dengan cara mengevaluasi faktor-faktor yang ada baik secara internal maupun eksternal.⁶⁴ Dalam kasus sistim pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum, maka diperlukannya analisa SWOT

⁶⁴ Rangkuti, F, 2005. *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis-Orientasi Konsep Perencanaan Strategis Untuk Menghadapi Abad 21*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. Hal-18

untuk mempermudah dalam memecahkan suatu masalah dan memberikan strategi.⁶⁵

Strenghts (Kekuatan)	Weakness (Kelemahan)
1. Peran Akif dalam Pengawasan Hak,	1. Banyaknya Konflik/Sengketa Tanah
2. Implementasi asas ATLAS dalam Pendaftaran Tanah	2. Keterbatasan dalam Penyelesaian Sengketa
3. Komitmen dalam penyelesaian permasalahan pertanahan	3. Keterbatasan Anggaran Pengawasan, Pengendalian, dan Penegakan Hukum
Opportunities (Peluang)	Threats (Ancaman)
1. Peningkatan Teknologi, perubahan bentuk pada sertifikat elektronik, dan sistim pengaduan online	1. Tingginya Potensi Sengketa akibat masih banyak terdapat setifikat jenis lama, berpotensi tumpang tindih Hak Atas Tanah
2. Kolaborasi antar lembaga	2. Keterbatasan sumber daya internal (Pegawai)
3. Peningkatan Kesadaran Masyarakat	3. Perubahan Regulasi

Tabel 1. Analisis SWOT

Sumber : Analisa Penulis, 2025

Tabel diatas merupakan hasil dari analisa lapangan melalui hasil temuan data yang telah ditemukan berdasarkan data-data faktual yaitu wawancara dengan Bapak Wahyu Widodo serta dokumen-dokumen yang dipublikasi secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Berikut adalah penjelasan spesifik mengenai hasil dari analisa SWOT:

a. *Strenghts* (Kekuatan)

- 1) Peran aktif dalam pengawasan hak yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang secara aktif memberikan advokasi melalui ruang mediasi baik secara publik maupun privat.

⁶⁵ Amrin dan Reza Nur 2023. Urgensi Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Mediasi Elektronik Dalam Era Disrupsi. *Jurnal Pertanahan*, 13(1), hal-8

- 2) Upaya dalam mengimplementasikan asas Aman, Tertib, Lancar, Asri, Sehat (ATLAS) menunjukkan langkah proaktif dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah.
- 3) Komitmen atas penyelesaian sengketa batas bidang, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang telah menangani sejumlah sengketa batas bidang melalui mediasi dan rekonstruksi batas.

b. *Weakness* (Kelemahan)

- 1) Banyaknya Konflik/ Sengketa Tanah, Meskipun asas ATLAS telah diterapkan dalam pendaftaran tanah, masih ditemui sengketa menunjukkan bahwa implementasi tersebut belum efektif.
- 2) Keterbatasan anggaran pengawasan, Pengendalian, dan Penegakan Hukum.
- 3) Keterbatasan dalam penyelesaian sengketa, Kantor pertanahan hanya dapat berperan sebagai mediator dan tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa, hal ini membatasi efektivitas dalam penyelesaian konflik.

c. *Opportunities* (Peluang)

- 1) Peningkatan Teknologi Informasi, pendaftaran dan pengawasan tanah dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pelayanan pertanahan

- 2) Kolaborasi antar lembaga, menjalin kerjasama antar lembaga seperti pemerintah dan lembaga hukum. Mendukung Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam aspek sistem Pengawasan dan Pengendalian.
- 3) Peningkatan Kesadaran Masyarakat, melalui Sosialisasi dan edukasi yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang agar dapat memahami hak dan kewajiban masyarakat terkait pertanahan sehingga dapat mengurangi potensi sengketa

d. *Threats* (Ancaman)

- 1) Tingginya Potensi Sengketa, Permasalahan seperti tumpang tindih sertifikat dan batas bidang yang tidak jelas dapat meningkatkan potensi sengketa
- 2) Keterbatasan daya internal, Hal ini menghambat efektifitas dalam pengawasan dibanding terbalik dengan jumlah obyek yang seharusnya menjadi sasaran pelayanan kerja
- 3) Perubahan regulasi, perubahan kebijakan dan peraturan menimbulkan ketidakpastian dan mempengaruhi sistem pengawasan yang telah ada.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis tuangkan pada bab serta sub-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum bagi pihak yang memiliki hak atas tanah di Kabupaten Semarang memiliki 3 aspek yaitu Pendaftaran, Pengawasan, serta Pengendalian dan penegakan hukum. Pentingnya kepemilikan aset tanah yang secara sah diakui oleh hukum dilakukan dengan melalui pendaftaran tanah. Dengan adanya kepemilikan hak atas tanah berupa data fisik berupa sertifikat tanah maupun administratif berupa data-data yang diarsipkan oleh Kantor Pertanahan. Dapat secara sah digunakan sebagai bukti hukum, diawasi penggunaan dan pemanfaatannya, serta berhak mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa di pengadilan. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang bertugas untuk memberikan perlindungan hukum dengan cara memberikan mediasi pada pihak yang bersengketa.
2. Hambatan dalam rangka perlindungan hukum hak atas tanah terjadi di Kabupaten Semarang, adalah minimnya kesadaran, pemahaman dan partisipasi masyarakat terkait pentingnya untuk menjaga aset tanah yang dimiliki. Selain itu dari pihak Kantor Pertanahan kabupaten

Semarang juga memiliki hambatan berupa kurangnya sumber daya yang menyebabkan proses pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum tidak terlaksana dengan efektif. Banyaknya sengketa yang harus diselesaikan dan keterbatasan sumberdaya pegawai membuat aspek pengawasan terhadap Hak Atas Tanah menjadi terhambat. Hingga saat ini Kantor Pertanahan mengatasi permasalahan dengan melakukan Sosialisasi Pertanahan kepada masyarakat dan PPAT, Melakukan pengawasan terhadap kasus pertanahan, serta pencerdasan struktur internal agar dapat mengikuti era yang lebih modern dan dapat memberikan pelayanan secara efektif.

B. Saran

Saran dari uraian tersebut adalah sebagai berikut :

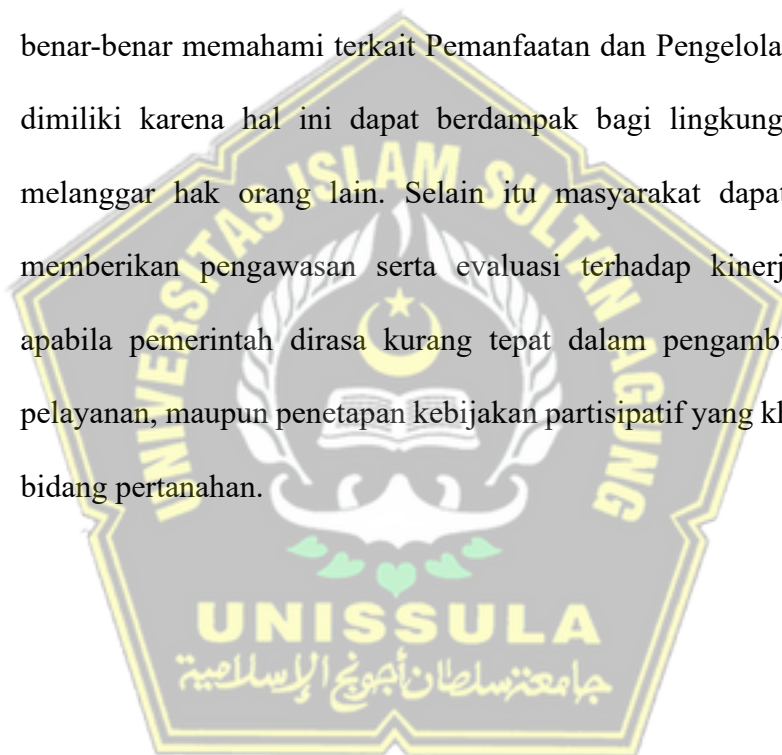
1. Bagi Pemerintah

Tuntutan bagi pemerintah untuk menciptakan perlindungan hukum yang baik terhadap pemilik hak atas tanah adalah dengan melakukan legalisasi aset pengawasan dan pengendalian. Hingga saat ini masyarakat beranggapan bahwa untuk mengurus hak tanah di Kantor Pertanahan memerlukan waktu, biaya yang banyak dan proses yang rumit. Menciptakan pengembangan baru seperti sistem pemerintahan partisipatif, dengan memberikan kemudahan akses bagi masyarakat untuk mengkonsultasikan atau mengadukan haknya melalui media online. Bisa menjadi saran strategis selain memberikan efektifitas waktu dan biaya. Masyarakat merasa lebih diperhatikan dan kemudahan dalam

berkomunikasi secara terbuka hingga terbentuklah sistem pengawasan dan pengendalian terhadap hak atas tanah secara terbuka dan partisipatif.

2. Bagi Masyarakat

Peran aktif masyarakat sangat diperlukan dalam hal perlindungan hak atas tanah selain memperhatikan hak yang dimiliki namun juga memperhatikan lingkungan yang ada disekitarnya. Masyarakat harus benar-benar memahami terkait Pemanfaatan dan Pengelolaan lahan yang dimiliki karena hal ini dapat berdampak bagi lingkungan dan dapat melanggar hak orang lain. Selain itu masyarakat dapat secara aktif memberikan pengawasan serta evaluasi terhadap kinerja pemerintah apabila pemerintah dirasa kurang tepat dalam pengambilan tindakan, pelayanan, maupun penetapan kebijakan partisipatif yang khususnya pada bidang pertanahan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS. Al-Anbiya Ayat 105

QS. Al-Baqarah Ayat 286

QS. Al-Ma'idah Ayat 120

B. Buku

A. P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung, Mandar Maju,

Boedi Harsono, 1975, Hukum Agraria Bagian I, Djembatan, Jakarta, jilid I

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaan*, Jilid 1, Djembatan, Jakarta,

Hasan Wargakusumah, 1992, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, cet.1, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 9-10

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

Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media Yogyakarta, 2008

Kansil, C.S.T., 1980, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, (Bandung: Penerbit Bandar Maju, 2008),

Muhammad Arba, 2021 *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika

Muhammad Ilham Arisputa, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta,

Muljadi, Kartini. *Hak-hak atas Tanah*, 2004.

Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta,

- Purwaningdyah & Agus Wahyudi., 2014, *Konsep dasar administrasi dan administrasi pertanahan*, Administrasi Pertanahan
- Rangkuti, F, 2005. Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis-Orientasi Konsep Perencanaan Strategis Untuk Menghadapi Abad 21. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaannya dalam Praktik*. Mandar Maju, Bandung
- Satjipto Rahardjo, 2002, *Hukum Progresif*
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Cet-IV, Bandung
- Soejono Soekanto & Sri Mamudji, 2001 *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta
- Urip Santoso, S. H. 2015 *Perolehan hak atas tanah*. Prenada Media

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

D. Jurnal/Publikasi

- Ardani, M. N., 2019. Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(3),
- Ardani, M. N., Yusriyadi, Y., & Silviana, A, 2022. Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(3), Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.
- Dilapanga, R. A., 2017. Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. *Lex Crimen*
- Dinda Puteri dan Denny Suwondo, 2022, Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kabupaten Kendal, Jurnal Konstelasi Ilmiah Mahasiswa, UNISSULA, Semarang.
- Febrianti Suci., 2021. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, 3(3), 9.
- Gallantry, Tegar, et al., 2021, Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam. *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 6.
- Hulu, K. I. 2021, Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak, *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1)
- Kabupaten Semarang Dalam Angka, *Badan Pusat Statistik*, 2025

- Mustal Visi, 2017 *Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah*, STPN, Yogyakarta.
- Ningrum, Putri Bahagia, dan Kami Hartono, 2020, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang, *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa UNISSULA (KIMU) Klaster Hukum*. Fakultas Hukum, UNISSULA.
- Nopia Rizky Sabella, 2019, Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Terhadap Sengketa Tanah Pada Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, *Universitas Mataram*, <https://fh.unram.ac.id/wp-content/uploads/2019/07/NOPIA-RIZKY-S-DIA015200.pdf>.
- Releigh Barlowe, 1978, *Land Resource Economics: The Economics of Real Estate*, New Jersey,
- Rongiyati, Sulasi. 2016, Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga (Land Use Rights Management By A Third Party). *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 5.1
- Rosmidah, 2013, Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum*
- S. Chandra. 2005. Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan. Jakarta. *Gramedia Widiasarana Indonesia*.
- Sakti, M. A. P., Darmanto, D., Negara, K. M. T., Haryadi, W., Ilfiani, P. D., & Satriawansyah, T., 2023. Sosialisasi Hukum Agraria Dalam Meningkatkan, Kesadaran dan Partisipasi Masyarakat Dalam Pengawasan Hak Atas Tanah. *Jurnal Pengembangan Masyarakat Lokal*, 6(2),
- Sari, Ni Luh Ariningsih., 2021, Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (UUPA) dan konstitusi, *Ganec Swara*, 15.1,
- Tista Febrianti, 2023 Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah, *Fakultas Hukum UNISSULA*,

Yulianto dan Anissa Rahmalia, 2024. Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas, *Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*.

E. Media Internet

https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang_Republik_In,

https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang/Badan_Pertanahan_Nasional_Republik_Indonesia

