

Vol. 11 No. 1 (2023), Halaman 44-50



## PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP SERTIFIKAT TANAH MILIKNYA

Yenti Hutapea<sup>1</sup>, Meiske M. Wenseslas Lasut<sup>2</sup>, Agustien Cherly Wereh<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Program Studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Manado, Indonesia

Email: [yentihutapea09@gmail.com](mailto:yentihutapea09@gmail.com)<sup>1\*</sup>, [meiskelasut@unima.ac.id](mailto:meiskelasut@unima.ac.id)<sup>2</sup>, [cherlywereh@unima.ac.id](mailto:cherlywereh@unima.ac.id)<sup>3</sup>

Website Jurnal: <https://ejournal.unima.ac.id/index.php/social-science>

 Akses dibawah lisensi CC BY-SA 4.0

<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

DOI:

(Diterima: 13-04-2023; Direvisi: 23-05-2023; Disetujui: 30-06-2023)

---

### ABSTRACT

*This study aims to find out how to obtain land ownership rights and how to protect the law on land certificates for holders of land rights. The method used in this research is the type of normative research or better known as library research by examining existing library materials according to the problem and the sources of data obtained for this research through primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the research and discussion conducted indicate that in obtaining ownership rights to land, you must first register the land at the land office. Government Regulations Number 10 of 1961 and Number 24 of 1997 have provided legal protection for land certificates for holders of land ownership rights who have registered their land.*

**Keywords:** *Certificates, Legal Protectino, Property Right.*

### ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana cara memperoleh hak milik atas tanah dan bagaimana Perlindungan hukum terhadap sertifikat tanah bagi pemegang hak milik atas tanah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Jenis penelitian normatif atau lebih dikenal dengan penelitian kepustakaan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan yang ada sesuai dengan permasalahannya dan sumber data yang diperoleh untuk penelitian ini melalui bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil dari penelitian dan pembahasan yang dilakukan menunjukkan bahwa dalam memperoleh hak milik atas tanah terlebih dahulu harus melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Nomor 24 Tahun 1997 telah memberikan perlindungan hukum terhadap sertifikat tanah bagi pemegang hak milik atas tanah yang sudah mendaftarkan tanahnya..*

**Kata Kunci:** *Sertifikat, Perlindungan hukum, Hak milik*

---

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Indonesia, sebagian besar kehidupan masyarakatnya masih mengandalkan ekonomi mereka di sektor pertanahan. Tanah juga banyak digunakan sebagai pembangunan rumah yang menjadi tempat manusia untuk tinggal

melanjutkan kehidupan di bumi. Karena segala usaha manusia untuk memenuhi kebutuhan ekonomi berhubungan erat dengan tanah (Supardi, 2018).

Kebutuhan akan tanah terus meningkat sedangkan ketersediaan tanah relatif tetap karena pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan kebutuhan ekonomi masyarakat yang selalu melakukan pembangunan agar

kebutuhan ekonomi terpenuhi guna mencapai kemakmuran rakyat. Pentingnya tanah bagi masyarakat harus memiliki hak pemegang atas tanah (sertifikat tanah) yang menyatakan bahwa pemilik berhak atas tanah tersebut sehingga pembangunan yang dilakukan harus memperhatikan antara kepentingan perorangan dan kepentingan masyarakat agar keadilan dan kemakmuran masyarakat dapat tercapai dengan baik.

Obyek tanah bagi bangsa Indonesia diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (NKRI 1945) Pasal 33 Ayat (3) yang mengatur bahwa “*bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*” (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945). Pasal 1 dan 2 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA menyebutkan bahwa : “*Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional*” (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960)

Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI 1945 mengatur bahwa Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan Kepada Negara Republik Indonesia, harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dimana kata penguasa dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI 1945 di atas menurut penjelasan umum UUPA, bukanlah berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk tingkatan yang tertinggi.

Zaman modern saat ini membutuhkan perlindungan hukum terhadap hak pemegang atas tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, hak milik atas tanah dalam UUPA menyatakan bahwa Hak Milik adalah Hak Turun Temurun , terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dengan melihat ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 6. Adanya Sertifikat tanah akan

diakui oleh hukum yang berlaku sehingga pemilik tanah memiliki wewenang terhadap tanah tersebut. Sertifikat hak atastanah adalah alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Karena jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap sedangkan pertambahan penduduk terus meningkat sehingga pentingnya sertifikat tanah.

Banyaknya kasus sengketa yang didapati dalam masyarakat membuat banyak pihak yang mengklaim mengenai hak atas tanah tersebut sehingga menyebabkan konflik fisik maupun adu mulut antara pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, perlunya perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dengan ketentuan masyarakat harus memiliki sertifikat tanah sehingga tidak ada pihak-pihak tertentu yang mengklaim hak atas tanah yang bukan miliknya.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Data fisik maupun Data Yuridis pada sertifikat harus sesuai dengan data pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan , jika keterangan pada sertifikat tidak sesuai dengan data yang sebenarnya maka sertifikat tersebut dinyatakan palsu.

Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto menyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat berikut: (1) ada aturan yang hukum yang jelas dan konsisten, (2) instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya, (3) masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut, (4) hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum, (5) putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan (Sutedi, 2008b, 2008a).

Untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pentingnya perlindungan hukum pemegang hak atas tanah untuk menghindari adanya konflik dalam sengketa tanah pada masyarakat yang digunakan untuk

kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pentingnya perlindungan hukum pada setiap perkara tanah yang diproses dipengadilan untuk menghindari permasalahan yang akan merugikan pihak tertentu.

#### **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (*library research*). Penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma dan kaidah yang berlaku. Norma hukum yang berlaku itu berupa itu berupa itu berupa norma hukum positif tertulis bentukan lembaga perundang-undangan (undang-undang dasar), kodifikasi, undang-undang, peraturan pemerintah, dan sebagainya.

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Kekuatan Hukum bagi Pemegang Hak Milik atas Tanah Terhadap Sertifikat Hak Miliknya**

Di Indonesia, perlindungan kepemilikan tanah rakyat diatur dalam Undang-Undang Dasar NKRI 1945, TAP-MPR No. IX Tahun 2001, dan UU No. 5 Tahun 1960 serta Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM. Dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa : *“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”*. Selanjutnya dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar NKRI 1945 menyebutkan bahwa: *“ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*. Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia karena sumber kehidupan manusia berasal dari tanah. Undang-Undang pokok Agraria dalam Pasal 19 terkandung perintah untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Negara dan warga negaranya harus memiliki pemahaman yang sama terkait pengadaan tanah bagi pembangunan sebagai bentuk kepentingan umum dan tetapi negara juga wajib memberi perlindungan hukum terhadap warga negara atas kepemilikan atas tanah dengan batasan-

batasan yang telah ditentukan oleh hukum dan perundang-undangan (Gunawan, 2021).

Pasal 19 tersebut ditujukan kepada pemerintah sebagai instruksi agar seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *“rechts kadaster”* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan sejauh mana pembuktian sertifikat bisa dikatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh UUPA.

Selama data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang dicantumkan dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 Ayat (1). Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimuat dalam Lembaran negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Penjelasan dimuat dalam tambahan Lembaran Negara Nomor 3696 (Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997).

Pada dasarnya perlindungan hukum merupakan perwujudan dari proses penegakan hukum. Penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi motivasi bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan agar mendapatkan hak atas tanah tersebut melalui sertifikat tanah yang diperoleh dengan itikad baik, dimiliki selama lebih dari 5 Tahun dan tanah dikuasai secara nyata dan terbuka. Secara normatif, kepastian hukum memerlukan kesediaan peraturan perundang-undangan yang secara operasional mendukung implementasi perundang-undangan tersebut secara konsisten dan konsekuen sehingga diperlukannya dukungan sumber daya manusia sebagai pelaksana peraturan.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah rakyat dalam UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM) diatur dalam beberapa pasal, yakni: (a) Pasal 2 tentang pengakuan dan perlindungan negara terhadap HAM, (b) Pasal 6 ayat (1) dan (2) tentang pengakuan dan perlindungan hak ulayat, (c) Pasal 29 Ayat (1) tentang perlindungan terhadap hak milik, (d) Pasal 36 Ayat (1) dan (2) tentang hak milik sebagai hak asasi dan jaminan tidak adanya perampasan secara sewenang-wenang atas hak miliknya, dan (e)

Pasal 37 Ayat (1) tentang syarat mencabut hak milik adalah untuk kepentingan umum, dengan pemberian ganti rugi dan harus berdasarkan UU; menyatakan bahwa *“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”* (Undang-Undang nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, 1999).

Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah meliputi kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar dan kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tapi tidak mutlak. Hal itu dapat dilihat dalam penjabaran ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 23 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, bahwa *“sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi pendaftaran tanah adalah sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti yang bersifat mutlak”*. Ditinjau menurut tujuan pendaftaran tanah baik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Nomor 24 Tahun 1997 maka suatu kepastian hukum mengenai subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat atas tanah akan terjamin pada status kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara Indonesia. Persoalan/sengketa tanah yang terjadi di masyarakat berawal karena belum terciptanya kepastian hukum atas tanah tersebut.

Fungsi hukum untuk memberi perlindungan adalah bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia dalam menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya (Rasjidi & Putra, 1989).

Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik terbagi atas dua yaitu: (1) perlindungan hukum secara represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya dilembaga peradilan. Perlindungan Represif yang diberikan bagi

pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik dari adanya gugatan-gugatan pihak lain di pengadilan, yakni dengan Lembaga *Reschstverwerking* dalam penyelesaian sengketa perebutan penguasaan hak milik atas tanah bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik, dengan *Rechtverwerking* diartikan sebagai kehilangan hak (Harsono, 2007), (2) perlindungan hukum secara preventif telah diatur di dalam ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa: Ayat 1: *“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”*. Ayat 2: *“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”* (Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Ayat (1) pasal ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan ayat (2) pasal ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik.

Merangkai kerangka pemikiran mengenai kepastian hukum hak atas tanah ditentukan oleh berfungsinya 3 hal, yaitu: (a) substansi Hukum terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran tanah, (b) struktur hukum terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga penguji kepastian hukum bahkan juga lembaga pemerintah terkait, dan (c) kultur hukum terdiri

dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial (Wahid, 2008).

### **Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak Milik atas Tanah yang Telah Memiliki Sertifikat Tanah**

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan adalah salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Ketentuan yang harus diketahui bahwa untuk memperoleh hak milik atas tanah maka harus melakukan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan-peraturan pemerintah. Pemberian hak atas tanah menurut penetapan pemerintah ini diberikan dari tanah yang semula berstatus tanah negara, atas dasar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan ini mencabut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

Menurut ketentuan Pasal 9 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, yang menjadi objek pendaftaran tanah meliputi: (1) Bidang - bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, (2) Tanah hak pengelolaan, (3) Tanah wakaf, (4) Tanah milik atas satuan rumah susun, (5) Hak tanggungan, dan (7) Tanah negara (Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997).

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Pertama kalinya Pendaftaran Tanah menurut ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997; a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik; b) Pembuktian hak dan

pembukuannya; c) Penerbitan sertifikat; d) Penyajian data fisik dan data yuridis; e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Dalam Pasal 13 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah, dikenal dua macam bentuk pendaftaran tanah meliputi: (1) pendaftaran tanah secara sistematis: pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, (2) pendaftaran tanah secara sporadik: untuk desa kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis tersebut (Purnamasari, 2010).

Menurut konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda disebut dengan "hak kepemilikan". Sebuah hak kebendaan adalah sebuah hak yang mengikuti objek, sebuah hak yang memiliki prioritas terhadap hak-hak kebendaan yang lebih mudah, dan sebuah hak yang memiliki prioritas terhadap hak-hak perorangan secara umum.

Secara lebih khusus mengenai terjadinya dan hapusnya hak milik atas tanah, UUPA menentukan adanya 2 Pasal yang berkenaan dengan hal tersebut. Mengenai terjadinya hak milik atas tanah pengaturannya kita jumpai dalam pasal 22 UUPA: (1) terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah, (2) selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini. Milik terjadi karena penempatan pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah, dan milik karena ketentuan undang-undang.

Ketentuan di atas bersifat imperatif, artinya suatu perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia; dengan demikian tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk mengatur agar dapat mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Perolehan hak milik atas tanah tersebut dilaksanakan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana diubah dengan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah dan pemegang hak, untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di

seluruh wilayah Republik Indonesia di atur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang- undang Pokok Agraria, Pasal ini meliputi; (a) pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, (b) pendaftaran hak- hak atas tanah dan peralihan hak- hak tersebut, dan (c) pemberian surat- surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia antara lain sebagai berikut: (1) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok- pokok agraria, (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, (4) Peraturan Perundang - Undangan sebagai pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dan (5) Peraturan Menteri Agraria / kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka kegiatan Program kerja dari Pemerintah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudika yang dibentuk oleh Kepala Badan tanah tersebut dilakukan dengan cara pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau massal, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pemerintah harus mengoptimalkan tujuan pendaftaran tanah terutama atas dasar asas sederhana, aman dan terjangkau, sehingga masyarakat dalam golongan ekonomi rendah juga termotivasi untuk mendaftarkan tanahnya secara sistematis dan sporadik agar surat tanah tersebut atas dasar perlindungan hukum, Walaupun sudah ada program Larasita yang mendekati pada pelayanan dan bantuan biaya. Kantor Pertanahan harus lebih aktif dalam mensosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah bagi pemegang hak milik atas tanah agar meminimalisir sengketa yang terjadi pada masyarakat mengenai hak atas tanah tersebut dan melakukan pemutakhiran data tanah agar tidak terjadi overlapping berupa

sengketa yang disebabkan adanya sertifikat ganda atau sertifikat palsu.

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak serta merta menghapuskan keberlakuan PP. No. 10 Tahun 1961. Sistem Pendaftaran tanah pada PP. No. 10 Tahun 1961 adalah sistem negatif. Sistem ini dikembangkan oleh PP.No. 24 Tahun 1997 yang menghasilkan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menutupi kelemahan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan pihak lain, dimana sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak. Dibuatlah Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertifikat dikatakan sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak jika memenuhi unsur secara kumulatif, yaitu, (1) sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum, (2) tanah diperoleh dengan itikad baik, dan (3) tanah dikuasai secara nyata.

Dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat. Negara patut melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah karena adanya itikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga perlindungan hukum patut diberikan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah (Mengko, 2013).

Adapun perlindungan hukum jika pemegang sertifikat digugat kepemilikannya dengan bukti kepemilikan lain maka dapat diberikan perlindungan hukum secara preventif dan respresif yakni: (1) dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata

oleh pemegang hak yang bersangkutan, dan (2) peran hakim sangat dibutuhkan dalam memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertifikat. Dimana pihak yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak secara sah atau tidak dibandingkan pihak lain yang mengklaim dirinya berhak dengan bukti kepemilikan yang lain. Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya (Murni & Sulaiman, 2022).

### KESIMPULAN

Ketentuan yang harus diketahui bahwa untuk memperoleh hak milik atas tanah maka harus melakukan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dibuatlah Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 199, sertifikat dikatakan sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak jika memenuhi unsur secara kumulatif.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dari Pasal 19 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Ditinjau menurut tujuan pendaftaran tanah baik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Nomor 24 Tahun 1997 maka suatu kepastian hukum mengenai subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat atas tanah akan terjamin pada status kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara Indonesia.

### SARAN

Masyarakat agar melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat sebagai hak milik atas tanah tersebut. Pemerintah agar lebih aktif mensosialisasikan bahwa pentingnya mendaftarkan tanah.

### DAFTAR PUSTAKA

- Gunawan, B. I. 2021. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanah Serta Dilema Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum*. *Jurnal Lex Justitia*, 2(2), 135–159.
- Harsono, B. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Mengko, B. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Pembangunan*. *Lex Privatum*, 1(5).

Murni, C. S., & Sulaiman, S. 2022. *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah*. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997.

Undang-Undang nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, 1999.

Purnamasari, I. D. 2010. *Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa.

Rasjidi, L., & Putra, I. B. W. 1989. *Filsafat Hukum Mazhab dan Refleksinya*. Bandung: Remaja Rosadakarya.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945.

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

Supardi, S. 2018. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Musiman (Studi Di Desa Gerisak Semanggeleng Kecamatan Sakra Barat Lotim)*. Fakultas Hukum Universitas Mataram.

Sutedi, A. 2008). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara).

Sutedi, A. 2008a. *Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Wahid, M. 2008b. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*. Jakarta: Republika.