

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PENDAFTARAN TANAH

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan dalam UUPA, setiap bidang tanah yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia harus didaftarkan. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi individu atau badan hukum yang memiliki, mengelola, atau memanfaatkan tanah. Agar hak-hak atas tanah dapat terlindungi, diperlukan sistem administrasi pertanahan yang terorganisir, sistematis, dan memiliki kepastian hukum. Dengan adanya sistem pendaftaran tanah yang jelas dan teratur, kepemilikan tanah oleh individu maupun badan hukum akan lebih aman dari kemungkinan sengketa atau gugatan di kemudian hari. Selain itu, dari perspektif ekonomi, sosial, dan pembangunan nasional, kepastian status hukum suatu bidang tanah memungkinkan pemanfaatannya sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan, sehingga penggunaan tanah dapat dilakukan secara lebih efektif dan efisien.¹⁵

Dalam hal persyaratan pendaftaran tanah, UUPA menjelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kumpulan aturan hukum yang bertujuan untuk menjamin serta melindungi hak atas tanah. Upaya ini dilakukan dengan mencatat hak-hak atas tanah, termasuk setiap perubahan atau peralihannya, ke dalam dokumen resmi yang menjadi bukti kepemilikan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Proses pendaftaran

¹⁵ Desi Apriani and Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220–239.

tanah tidak terlepas dari berbagai faktor yang perlu diperhatikan, seperti kondisi sosial ekonomi masyarakat, perkembangan peraturan agraria, serta kebutuhan untuk mendukung kelancaran perekonomian nasional.

Sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam pengelolaan tanah, pemerintah secara terus-menerus mengumpulkan data dan informasi mengenai luas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Untuk memastikan kepemilikan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan aspek hukum, sosial, dan ekonomi, pemerintah melakukan proses pengelolaan, penyimpanan, serta penyediaan data kepada masyarakat. Langkah-langkah ini menjadi bagian dari sistem pendaftaran tanah yang dirancang untuk menunjang berbagai tujuan pembangunan. Sistem ini mendukung optimalisasi pemanfaatan sumber daya pertanian, penerapan administrasi pertanahan yang tertib, serta perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

Proses pendaftaran tanah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan cara yang cermat dan terarah. Prosedur ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah yang dimiliki oleh individu atau badan hukum. Selain itu, pendaftaran tanah mencakup penyediaan bukti kepemilikan yang sah serta pemutakhiran data dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Jika pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis, setiap pemegang hak akan memiliki dasar hukum yang kuat dalam mempertahankan kepemilikannya. Hal ini dapat mencegah timbulnya sengketa kepemilikan di masa mendatang yang berpotensi merugikan berbagai pihak. Pendaftaran tanah bukan hanya sekadar tahapan awal dalam administrasi pertanahan, tetapi juga merupakan sistem yang harus berjalan secara berkelanjutan untuk memastikan keberlakuan serta kelangsungan hak milik dalam jangka panjang.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 Ayat (1), pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah melalui serangkaian prosedur hukum dan administratif yang dijalankan secara tertib, berkesinambungan, dan bertanggung jawab. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Dalam pelaksanaannya, proses pendaftaran tanah mencakup beberapa tahapan, antara lain pengumpulan, pemeriksaan, pendokumentasian, penyajian, serta penyimpanan informasi mengenai kompleks perumahan dan bidang tanah. Data utama yang diperoleh dalam proses ini mencakup aspek hukum dan fisik dari properti atau unit apartemen yang didaftarkan. Selanjutnya, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, data tersebut diolah menjadi daftar resmi dan peta yang tersusun secara sistematis.

Ketentuan yang terdapat dalam PP No. 24 Tahun 1997 selaras dengan pandangan Boedi Harsono mengenai pentingnya pendaftaran tanah dalam menciptakan ketertiban hukum di bidang pertanahan. Ia menyatakan bahwa pemerintah perlu menjalankan berbagai prosedur administratif yang terstruktur dan berkelanjutan guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Prosedur pendaftaran tanah tidak hanya mencakup pencatatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah, tetapi juga meliputi pengelolaan, pemeliharaan, serta penyajian data pertanahan yang dapat diakses oleh publik. Dengan sistem pendaftaran yang tersusun dengan baik, pemegang hak atas tanah memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat sekaligus dapat meminimalisir potensi konflik di kemudian hari. Selain itu, berbagai transaksi hukum seperti jual beli, pewarisan, hibah, dan bentuk pengalihan hak lainnya sangat bergantung pada kepastian hukum yang diperoleh melalui pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, selain berfungsi sebagai kegiatan administratif, pendaftaran tanah juga menjadi instrumen penting dalam penerapan hukum

agraria yang adil, yang pada akhirnya mendukung pembangunan nasional berbasis kepastian hukum dan kepentingan masyarakat luas.

Frasa "rangkaian kegiatan" dalam pendaftaran tanah merujuk pada suatu proses yang terdiri dari berbagai tahapan yang saling berhubungan dan harus dilaksanakan secara berurutan serta terpadu. Setiap tahapan dalam proses pendaftaran tanah tidak bukan tanpa tujuan, melainkan membentuk satu kesatuan yang berkesinambungan, mulai dari tahap awal berupa pengumpulan data fisik serta yuridis, kemudian dilanjutkan oleh pengolahan dan pencatatan informasi tersebut, hingga pada tahap akhir berupa penerbitan sertifikat hak atas tanah yang memiliki fungsi untuk dijadikan alat bukti kepemilikan sah yang diakui dan memiliki kekuatan hukum. Keseluruhan proses ini harus dilakukan dengan standar hukum yang jelas serta mengacu pada prinsip kehati-hatian guna memastikan bahwa setiap hak atas tanah yang didaftarkan benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya.

Istilah "berkelanjutan" dalam konteks pendaftaran tanah menegaskan bahwa pelaksanaan tugas ini tidak bersifat sekali selesai, melainkan harus dilakukan secara terus-menerus seiring dengan dinamika perkembangan masyarakat dan hukum pertanahan di Indonesia. Artinya, setelah suatu bidang tanah didaftarkan dan memperoleh sertifikat, proses pendaftaran tanah tidak berhenti begitu saja, melainkan harus tetap dipelihara dan diperbarui sesuai dengan perubahan yang terjadi, seperti peralihan hak, perubahan penggunaan tanah, atau adanya kebijakan baru dalam sistem agraria nasional. Oleh karena itu, informasi yang telah dikumpulkan tidak boleh dibiarkan statis, tetapi harus senantiasa diperbarui agar tetap relevan dengan kondisi yang berkembang di masa mendatang.

Prinsip keberlanjutan dalam pendaftaran tanah juga mencerminkan pentingnya pemeliharaan data secara berkala agar tidak terjadi ketimpangan antara catatan hukum dengan kondisi riil di lapangan. Pemerintah harus memastikan bahwa data pertanahan yang tersedia selalu mencerminkan situasi aktual, baik dalam hal kepemilikan, penguasaan, maupun pemanfaatan tanah. Dengan adanya mekanisme pembaruan data yang berkesinambungan, sistem pendaftaran tanah dapat terus berjalan dengan efektif dan mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi masyarakat. Hal ini juga akan mendukung terciptanya sistem pertanahan yang tertib, transparan, dan berkeadilan, yang pada akhirnya berkontribusi dalam pembangunan nasional yang berbasis pada kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat.

Penggunaan istilah "terorganisasi" mempertegas bahwa setiap tahap dalam proses pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan metode yang sistematis serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa seluruh rangkaian prosedur pendaftaran tanah, mulai dari pengumpulan data, pendokumentasian, pemrosesan, penyajian, hingga penyimpanan informasi terkait tanah, wajib mengikuti peraturan serta pedoman yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Apabila semua tahapan tersebut dijalankan dengan mematuhi standar hukum yang jelas, maka seluruh dokumen yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah, seperti surat dan sertifikat yang diterbitkan, akan memiliki kekuatan hukum yang sah. Dengan demikian, dokumen tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang valid dalam berbagai keperluan hukum dan administrasi. Oleh sebab itu, penerapan prinsip ketertiban dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi aspek yang sangat penting untuk memastikan keabsahan serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Dalam proses awal pendaftaran tanah, terdapat dua metode utama yang diterapkan, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Kedua metode ini memiliki tujuan utama untuk mendukung perencanaan pembangunan nasional di bidang pertanian, menciptakan sistem administrasi pertanahan yang tertata dengan baik, serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. Meskipun memiliki tujuan yang sama, kedua pendekatan tersebut berbeda dalam karakteristik dan cara pelaksanaannya. Perbedaan ini disesuaikan dengan kondisi di lapangan serta ketentuan yang ditetapkan pemerintah dalam mengatur dan mengelola penggunaan tanah di Indonesia. Dengan adanya metode yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan regulasi yang berlaku, proses pendaftaran tanah dapat berjalan lebih efektif dan efisien.¹⁶

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah proses pencatatan hak atas tanah yang dilakukan secara massal dalam suatu wilayah tertentu, seperti desa, kelurahan, atau kecamatan, dengan mengikuti perencanaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Pendekatan ini bertujuan untuk mempercepat legalisasi kepemilikan tanah di daerah yang belum memiliki data pertanahan yang lengkap, sehingga memberikan jaminan hukum bagi para pemiliknya. Dalam pelaksanaannya, metode ini melibatkan berbagai pihak, termasuk instansi pemerintah, PPAT, serta masyarakat sebagai pemilik tanah. Partisipasi aktif dari seluruh pihak bertujuan guna memberikan kepastian bahwa setiap bidang tanah

¹⁶ Abdul Halim, Muhammad Yusuf Ibrahim, and Mohammad Nurman, "Prinsip Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Terhadap Masyarakat," *MIMBAR INTEGRITAS : Jurnal Pengabdian* 3, no. 1 (2024): 80.

didaftarkan secara resmi serta memperoleh perlindungan hukum sesuai ketentuan yang berlaku.¹⁷

Di sisi lain, pendaftaran tanah secara sporadis adalah metode yang dilakukan secara bertahap atau intermiten, yaitu berdasarkan permohonan individu atau kelompok masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya. Metode ini tidak dilakukan secara serentak dalam suatu wilayah tertentu, melainkan hanya berlaku bagi tanah-tanah yang diajukan oleh pemiliknya untuk didaftarkan. Pendaftaran tanah secara sporadis dapat dilakukan baik untuk satu bidang tanah maupun beberapa bidang tanah yang terdapat dalam suatu desa atau kelurahan, baik secara individu maupun kolektif. Dalam pelaksanaannya, metode ini umumnya lebih bergantung pada inisiatif masyarakat sebagai pemohon, dengan bimbingan serta pengawasan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait lainnya.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan utama bertujuan agar kepemilikan mengenai hak atas tanah oleh masyarakat mendapatkan kekuatan hukum yang pasti. Kepastian hukum ini diwujudkan dengan memberikan kemudahan bagi pemegang hak dalam membuktikan kepemilikan atas tanah yang dimilikinya, sehingga dapat mencegah timbulnya sengketa serta memberikan perlindungan hukum yang lebih baik. Pendaftaran tanah tidak hanya bertujuan untuk mencatat status hukum suatu bidang tanah, tetapi juga berfungsi sebagai alat untuk memastikan keabsahan suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan lingkup pertanahan, misalnya jual beli, hibah, hibah, pewarisan, maupun peralihan hak lainnya, yang harus dilakukan sebagaimana mestinya berdasarkan regulasi yang berjalan.

¹⁷ Gregorius Riinggi Gusmara, Rahayu Subekti, and Elok Puri Andina Maharani, "Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Indonesia Terhadap Peluang Pemberlakuan Pendaftaran Tanah Publikasi Positif," *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (2023), <http://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS>.

Penerapan sistem pendaftaran tanah yang efektif juga diharapkan dapat melahirkan pusat informasi pertanahan yang komprehensif, yang berisi data mengenai luas, batas, lokasi, status kepemilikan, serta hak-hak yang melekat pada suatu bidang tanah. Dengan adanya pusat informasi ini, pemerintah dapat lebih mudah dalam melakukan pengawasan dan pengelolaan sumber daya tanah, sehingga mampu mencegah berbagai potensi penyalahgunaan tanah, konflik agraria, serta perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan regulasi atau perundang-undangan. Selain itu, masyarakat juga dapat memperoleh akses terhadap informasi pertanahan yang lebih transparan, sehingga mereka dapat lebih memahami hak dan kewajiban mereka sebagai pemegang hak atas tanah.

2. Asas Pendaftaran Tanah

Pada dunia hukum prinsip memiliki peran yang sangat penting sebagai dasar atau landasan utama dalam pembentukan suatu aturan, standar, atau norma hukum. Prinsip hukum berfungsi sebagai pedoman utama dalam penerapan dan pelaksanaan peraturan perundang-undangan, sehingga setiap aturan yang dibuat dan diterapkan harus berlandaskan pada prinsip yang telah ditetapkan. Secara etimologis, kata prinsip berasal dari bahasa asing yang memiliki arti permulaan atau sesuatu yang menjadi dasar awal dalam suatu proses, yang dalam hal ini dapat dimaknai sebagai pondasi utama dalam pembentukan dan pelaksanaan suatu ketentuan hukum.¹⁸

Prinsip hukum memiliki peran yang fundamental dalam memulai dan mengarahkan proses pendaftaran tanah agar dapat dilaksanakan secara sistematis, terstruktur, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan adanya prinsip yang jelas dan kuat, maka

¹⁸ Muhammad Ikhsan Kamil, Hafizatul Ulum, and Adi Widiyantoro, "Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Mataram)," *Unizar Law Review* 6, no. 1 (2023).

proses pendaftaran tanah dapat berjalan dengan tertib, transparan, serta memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Konsep pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam berbagai regulasi, termasuk dalam PP No. 24 Tahun 1997, secara eksplisit menegaskan bahwa prinsip-prinsip yang mendasari pendaftaran tanah menjadi titik awal dalam penyelenggaraan sistem administrasi pertanahan yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah.¹⁹

Demi tercapainya proses pendaftaran tanah berjalan efektif, efisien, dan mencapai tujuan utama dalam memberikan kepastian hukum serta perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat, sistem pendaftaran tanah di Indonesia harus berlandaskan asas-asas dasar yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Dengan penerapan asas yang tepat, sistem administrasi pertanahan dapat berjalan lebih tertib dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga potensi sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari dapat diminimalkan. Selain itu, asas-asas ini juga mendukung kebijakan pembangunan nasional dalam pemanfaatan tanah secara optimal, baik bagi individu, badan hukum, maupun pemerintah..²⁰ Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur berbagai asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yang antara lain mencakup:

a. Asas Sederhana

Asas kesederhanaan menegaskan bahwa peraturan serta pedoman dalam pendaftaran tanah harus dirancang dengan cara yang jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak

¹⁹ Desy Nurkristia, "Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah," *Jurnal Suara Hukum* 3, no. 2 (2021): 251–272.

²⁰ Adam Ilham Ahmadi, "IMPLEMENTASI ASAS SEDERHANA DAN ASAS KETERBUKAAN DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (Studi Kasus Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto)," *IMPLEMENTASI ASAS SEDERHANA DAN ASAS KETERBUKAAN DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto)* Vol 28 No (2022): 22.

yang terlibat. Asas ini bertujuan untuk memastikan bahwa pemilik hak atas tanah, pejabat yang berwenang, serta masyarakat secara umum dapat memahami dan mengikuti prosedur pendaftaran tanah tanpa mengalami kendala administratif yang tidak perlu. Dengan menerapkan asas kesederhanaan, diharapkan proses pendaftaran tanah menjadi lebih transparan, tidak berbelit-belit, serta lebih mudah dijangkau oleh masyarakat, terutama bagi pemilik tanah yang ingin memperoleh sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan.

b. Asas Aman

Asas aman dalam pendaftaran tanah mengutamakan ketelitian, kehati-hatian, dan keakuratan dalam setiap tahapan proses agar dapat memberikan kepastian hukum yang optimal bagi pemegang hak atas tanah. Prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh informasi yang dicatat dan disimpan dalam sistem administrasi pertanahan benar-benar mencerminkan kondisi fisik serta status hukum tanah yang sebenarnya. Dengan adanya pencatatan yang akurat dan valid, kemungkinan terjadinya permasalahan hukum seperti sengketa tanah, tumpang tindih hak kepemilikan, atau penyalahgunaan hak atas tanah dapat diminimalisir. Oleh karena itu, dalam penerapannya, asas keselamatan juga menuntut adanya verifikasi yang menyeluruh terhadap data pertanahan sebelum diterbitkan sebagai dokumen resmi, sehingga setiap sertifikat yang dikeluarkan dapat dijadikan bukti kepemilikan yang sah dan tidak menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dalam pendaftaran tanah mengutamakan kemudahan akses bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi mereka yang memiliki keterbatasan

ekonomi. Pemerintah harus memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dapat dijangkau oleh semua golongan dengan menetapkan biaya yang tidak membebani, terutama bagi masyarakat kelas menengah ke bawah. Dalam rangka mewujudkan prinsip ini, berbagai kebijakan dan program bantuan, seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), telah diterapkan untuk mempercepat sertifikasi tanah dengan biaya yang sangat terjangkau atau bahkan gratis. Melalui pendekatan ini, kepemilikan tanah yang sah dapat diperoleh lebih mudah oleh masyarakat, sehingga perlindungan hukum atas hak tanah semakin merata dan inklusif.²¹

d. Asas Mutakhir

Asas kemutakhiran menekankan bahwa data pertanahan yang tersimpan dalam sistem administrasi pertanahan harus selalu diperbarui agar tetap mencerminkan kondisi terbaru yang ada di lapangan. Pada buku tanah termuat catatan data, peta pendaftaran, serta sertifikat hak atas tanah harus diperbarui secara berkala, terutama ketika terjadi perubahan status hukum tanah, seperti peralihan hak, perubahan batas tanah, atau pemecahan dan penggabungan bidang tanah. Untuk menjaga keakuratan dan validitas data pertanahan, setiap perubahan yang terjadi wajib didaftarkan dan didokumentasikan secara resmi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²²

e. Asas Terbuka

Asas terbuka berkaitan dengan hak masyarakat untuk mendapatkan akses terhadap informasi pertanahan yang transparan dan dapat diakses kapan saja. Dalam prinsip

²¹ Sisca Anindya Rachmawati, "Revolusi Sistem Pencatatan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) (Studi Lapangan Di Desa Bantul)," *Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2021): 105–128.

²² Himawan Ardi Nugroho and Wida Astuti, "Penerapan Asas Mutakhir Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen," *Jurnal Discretie* 1, no. 2 (2020): 102.

ini, data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus dipelihara secara konsisten dan berkelanjutan, sehingga setiap terdapat pihak yang sekiranya memiliki kepentingan bisa mengakses informasi mengenai suatu bidang tanah dengan mudah. Prinsip ini juga memungkinkan masyarakat untuk melakukan pengecekan terhadap status hukum suatu bidang tanah sebelum melakukan transaksi hukum.. Dengan adanya asas terbuka, diharapkan masyarakat dapat lebih percaya terhadap sistem pendaftaran tanah, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa serta meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.²³

B. HAK MILIK ATAS TANAH

1. Konsep Hak Milik atas Tanah

Kajian mendalam terhadap berbagai aspek hukum, termasuk hukum agraria, hukum perdata, dan hukum adat, diperlukan karena hak atas tanah merupakan bagian dari sistem hukum yang luas dan kompleks. Pemahaman yang menyeluruh mengenai hak atas tanah menjadi hal yang sangat penting agar setiap ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dapat diterapkan secara optimal tanpa bertentangan dengan prinsip keadilan yang dianut dalam sistem hukum Indonesia. Dalam konteks hukum, hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan semata, tetapi juga mencakup berbagai kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak untuk mengatur, memanfaatkan, dan mengelola tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak atas tanah meliputi berbagai bentuk kewenangan hukum yang

²³ Rezhar Agustina Wibiningtyas and Rahayu Subekti, "Penerapan Asas Terbuka Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sukoharjo," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 9, no. 3 (2021): 743–754, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/view/38542>.

memberikan hak bagi individu maupun badan hukum dalam menguasai dan mengelola aset yang dimilikinya.²⁴ Dalam perspektif hukum, hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan semata, tetapi juga mencakup berbagai bentuk kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak dalam menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Hak atas tanah yang dianggap paling ideal adalah hak milik, yang dalam ketentuan hukum diakui sebagai hak penuh yang memberikan kendali sepenuhnya kepada pemiliknya. Pemegang hak milik memiliki kebebasan untuk menggunakan, mengelola, serta memanfaatkan tanahnya sesuai dengan kepentingannya, asalkan tidak bertentangan dengan hukum atau merugikan hak pihak lain. Hak ini memberikan keleluasaan bagi pemilik untuk mengembangkan tanahnya, baik untuk keperluan pribadi, komersial, maupun investasi jangka panjang. Selain itu, hak milik juga memungkinkan pemilik untuk mengalihkan kepemilikannya kepada pihak ketiga melalui transaksi jual beli, hibah, atau warisan. Karena hak ini melekat pada tanah sebagai objek dan dapat diwariskan kepada generasi berikutnya, hak milik memiliki karakteristik sebagai properti yang berkelanjutan dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya. Meskipun demikian, kebebasan dalam menggunakan hak milik tetap tunduk pada pembatasan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, terutama yang berkaitan dengan kepentingan sosial dan tata ruang. Pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur penggunaan hak milik guna memastikan bahwa tanah dimanfaatkan secara optimal dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Oleh karena itu, meskipun hak milik memberikan wewenang yang luas kepada pemiliknya, tetap terdapat batasan hukum yang bertujuan untuk menjaga

²⁴ Widyawati Boediningsih, "Kajian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia" (1960): 488–500.

keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Hak servituti, yang sering disebut sebagai hak pekarangan, yaitu hak hukum yang memberikan izin kepada seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk kepentingan tertentu. Hak ini biasanya diterapkan dalam situasi di mana akses ke jalan, pemanfaatan sumber daya alam, atau kepentingan tertentu lainnya melibatkan penggunaan sebagian tanah yang dimiliki oleh pihak lain. Sebagai contoh, hak servituti dapat memungkinkan seseorang untuk melintasi tanah milik orang lain guna mencapai jalan umum atau sumber air yang menjadi kebutuhan bersama. Hak ini hanya mencakup hubungan hukum antara pemilik tanah dan pemegang hak servituti, sehingga penerapannya harus berdasarkan kesepakatan yang jelas antara kedua belah pihak atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Agar tidak menimbulkan konflik atau merugikan pemilik tanah, hak servituti harus ditetapkan dengan mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan pemegang hak dan hak pemilik tanah yang bersangkutan. Selain itu, hak ini juga harus dipatuhi dengan itikad baik oleh kedua belah pihak agar tidak terjadi penyalahgunaan atau perluasan hak yang tidak semestinya. Oleh karena itu, dalam penerapannya, hak servituti harus selaras dengan perjanjian yang disepakati atau berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hak pemilik tanah tetap terlindungi dan tidak mengalami gangguan yang tidak seharusnya.

Hak *opstal* merupakan jenis hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk memiliki bangunan, pabrik, atau struktur lain yang berdiri di atas tanah milik pihak lain. Hak ini memberikan manfaat ekonomi yang besar karena pemegangnya dapat memanfaatkan objek hak tersebut tanpa harus memiliki tanah sebagai dasar kepemilikan.

Dalam praktiknya, hak opstal sering dimanfaatkan dalam kegiatan usaha atau operasional perusahaan yang membutuhkan pengelolaan aset properti. Selain itu, hak ini juga dapat dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit, sehingga memiliki peranan penting dalam mendukung aktivitas ekonomi dan investasi.²⁵

Hak *Erpacht* memberikan kewenangan pemegangnya untuk menggunakan tanah milik pihak lain guna kepentingan komersial, terutama dalam sektor pertanian, seperti perkebunan atau usaha pertanian lainnya. Dalam menjalankan hak ini, pemegangnya wajib memberikan kompensasi kepada pemilik tanah, baik dalam bentuk pembayaran sejumlah uang maupun penyerahan sebagian hasil panen yang diperoleh. Hak *erpacht* didasarkan pada perjanjian yang mengikat kedua belah pihak dan harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, hak ini dapat dicabut oleh pemerintah untuk kepentingan umum, dengan ketentuan bahwa pemegang hak menerima ganti rugi yang adil sesuai dengan peraturan perundang-undangan..²⁶

Salah satu bentuk hak atas tanah yang juga diakui adalah Hak Memungut Hasil, yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengambil manfaat atau hasil dari harta milik orang lain, seolah-olah ia adalah pemilik sah dari harta tersebut. Hak ini memungkinkan pemegangnya memperoleh keuntungan dari tanah atau sumber daya yang ada di dalamnya, namun tetap dengan kewajiban untuk menjaga serta mempertahankan kondisi dan kelestarian aset tersebut. Dalam pelaksanaannya, pemanfaatan hak ini tidak boleh merugikan pemilik tanah atau pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut, sehingga keseimbangan antara pemanfaatan dan perlindungan aset tetap terjaga.

²⁵ An Analysis, Number Pdt, and G P N Pkl, "LEGALISASI TANAH-TANAH BEKAS HAK EIGENDOM" 14, no. 1 (2021): 117–137.

²⁶ and Agung Prayogo. Syarief, Elza, "Analisis Yuridis Hak *Erfpacht* Verponding Hak Pengelolaan Lahan Kabupaten Batam." *Journal of Law and Policy Transformation* 3.1 (2018): 77-106." 3, no. 1 (2018): 77–106.

Hak guna merupakan kewenangan yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan tanah atau benda tertentu dalam jangka waktu yang telah ditetapkan serta sesuai dengan tujuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selama penggunaannya masih berada dalam batasan yang diperbolehkan oleh hukum, hak ini dapat dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan, baik yang bersifat kelembagaan, keluarga, kelompok, maupun pribadi. Agar hak guna dapat dijalankan secara sah, pemegang hak harus mematuhi berbagai ketentuan yang mengatur penggunaan, durasi, serta persyaratan lainnya. Karena memiliki sifat yang tetap dan berkaitan dengan aspek material, hak guna tidak dapat dialihkan atau digunakan secara sembarangan di luar tujuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian atau regulasi yang mengaturnya. Dalam beberapa kasus, hak ini diberikan dalam jangka waktu tertentu dengan kemungkinan perpanjangan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, pemanfaatan hak guna harus dilakukan secara optimal dan bertanggung jawab, dengan tetap mengacu pada tujuan yang telah ditentukan dalam undang-undang, peraturan pemerintah, atau keputusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tersebut.

Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan yang diberikan kepada kreditur atas pinjaman yang diberikan kepada debitur dengan menggunakan tanah atau aset lainnya sebagai agunan. Keberadaan hak ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam perjanjian utang piutang, sehingga apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan tersebut. Eksekusi ini dilakukan dengan cara menjual atau melelang tanah atau aset lain yang dijadikan agunan, dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi kewajiban debitur kepada kreditur. Karena hak tanggungan memiliki kedudukan yang lebih

diutamakan dibandingkan hak-hak lain yang melekat pada agunan, maka kreditur memperoleh posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan jaminan utang lainnya. Selain itu, hak tanggungan bersifat mengikuti objeknya, yang berarti bahwa meskipun kepemilikan tanah atau aset berpindah tangan, hak tanggungan tetap melekat pada properti tersebut. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dimanfaatkan oleh individu maupun badan hukum sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Ketentuan ini mencerminkan keseimbangan antara prinsip keadilan dan keberlanjutan dalam pengelolaan tanah, serta mengakomodasi kebutuhan masyarakat tradisional maupun modern.²⁷

Sistem hukum agraria Indonesia mengakui hak milik sebagai salah satu bentuk hak atas tanah yang memiliki kedudukan tertinggi di antara jenis hak lainnya. Hak ini memberikan wewenang penuh kepada pemiliknya untuk mengelola dan memanfaatkan tanah yang dimiliki, termasuk melakukan pengalihan hak melalui proses jual beli, warisan, atau hibah kepada pihak lain. Tidak seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai, hak milik memiliki sifat turun-temurun, yang berarti dapat diwariskan dari satu generasi ke generasi berikutnya tanpa adanya batasan waktu tertentu. Meskipun hak milik memberikan kebebasan lebih besar dibandingkan dengan jenis hak lainnya, penggunaannya tetap harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Pemegang hak wajib mempertimbangkan aspek kepentingan umum dan fungsi sosial tanah dalam setiap pemanfaatannya. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa setiap hak atas tanah harus digunakan untuk tujuan sosial dan tidak boleh dimanfaatkan secara sewenang-wenang atau bertentangan dengan kepentingan masyarakat luas. Oleh

²⁷ Boediningsih, "Kajian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia."

karena itu, pemilik tanah wajib menggunakan hak miliknya secara bertanggung jawab agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan atau kepentingan publik lainnya.²⁸

Orang atau badan hukum diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah negara guna kepentingan komersial tertentu, seperti kegiatan pertanian, perkebunan, peternakan, atau perikanan, melalui mekanisme Hak Guna Usaha (HGU). Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak ini diberikan dengan jangka waktu maksimal 25 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kondisi serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan mengenai hak ini juga dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA. Jika dibandingkan dengan hak milik yang lebih berorientasi pada pemenuhan kebutuhan individu serta memiliki akar dalam hukum adat, Hak Guna Usaha dirancang untuk mendukung modernisasi dalam pengelolaan tanah demi kepentingan produksi atau bisnis. Dengan adanya hak ini, pemanfaatan tanah diharapkan dapat dilakukan secara lebih efisien sehingga mampu memberikan kontribusi bagi pertumbuhan perekonomian nasional.²⁹

Seseorang atau badan hukum memiliki kewenangan untuk mendirikan serta mengelola suatu bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dengan berpedoman pada ketentuan Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UUPA. . Hak ini diberikan dengan jangka waktu maksimal 30 tahun, tetapi dapat diperpanjang hingga 20 tahun tambahan atas permintaan pemegang hak, dengan mempertimbangkan

²⁸ Ali Imran, "Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa Keywords :” 1, no. 1 (2020): 99–116.

²⁹ Laras Sati, "Kepastian Hukum Pengembalian Lahan Hak Guna Usaha Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia Legal Certainty of Return Usufructuary Land Venture to Indigenous Peoples in The District West Pasaman Province West Sumatera” 1 (2022): 31–47.

kondisi fisik bangunan, kebutuhan pemanfaatan, serta kepentingan umum. Hak Guna Bangunan memberikan fleksibilitas bagi pemegang hak dalam memanfaatkan tanah untuk tujuan pembangunan maupun kepentingan komersial, tanpa mengubah status kepemilikan tanah yang tetap berada di tangan pemilik aslinya. Sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan, hak ini memungkinkan penggunaan tanah secara lebih efektif dan terencana, sehingga mendukung optimalisasi pemanfaatan lahan dalam berbagai sektor.³⁰

Hak guna merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk memanfaatkan serta memperoleh manfaat dari tanah yang berada di bawah penguasaan langsung pemerintah atau dimiliki oleh pihak lain. Ketentuan mengenai hak ini diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan dapat diberikan melalui perjanjian dengan pemilik tanah atau berdasarkan keputusan dari otoritas yang berwenang. Dalam pelaksanaannya, hak guna harus mengikuti batasan tertentu serta mempertimbangkan kepentingan umum dan prinsip-prinsip yang terkandung dalam UUPA. Berbeda dengan sewa tanah atau perjanjian pengelolaan lahan, hak ini memiliki cakupan dan tujuan yang lebih terbatas. Secara umum, hak guna diberikan untuk tujuan tertentu yang memiliki nilai strategis bagi kemajuan negara.

Demi mendukung operasional strategis, seperti pengembangan kawasan industri, pembangunan perumahan, atau pengelolaan aset komersial lainnya, pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau entitas hukum tertentu dapat diberikan hak guna untuk mengelola tanah negara. Meskipun hak ini termasuk dalam kategori hak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA, terdapat ketentuan tambahan yang diatur

³⁰ Boediningsih, "Kajian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia."

dalam peraturan perundang-undangan khusus yang berada di luar cakupan UUPA. Hak atas pengelolaan memberikan keleluasaan kepada pemegangnya untuk melaksanakan pengelolaan tanah sesuai dengan kebijakan pembangunan yang ditetapkan oleh pemerintah.³¹

Hak-Hak Lain mencakup hak atas tanah yang tidak disebutkan secara eksplisit dalam UUPA tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan lain. Hak-hak ini meliputi hak khusus atau sementara yang diberikan untuk tujuan tertentu, seperti pelaksanaan proyek strategis nasional, pengelolaan kawasan dengan nilai ekonomi atau sosial yang tinggi, atau pelaksanaan program pemerintah lainnya. Jenis hak ini mencerminkan kebutuhan fleksibilitas dalam pengelolaan tanah untuk mendukung pembangunan dan kepentingan nasional yang dinamis.³²

2. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia memiliki salah satu elemen penting, yaitu bukti kepemilikan tanah, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Agar hak atas tanah dapat diakui secara sah, proses pembuktian kepemilikan harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Keabsahan kepemilikan tanah dapat ditetapkan melalui keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang, terutama dalam hal tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah yang dikelola oleh badan hukum tertentu. Bukti kepemilikan tanah ini berperan sebagai dasar utama dalam menjamin

³¹ Mira Novana Ardani and IGA Gangga Santi Dewi, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Berada Di Atas Hak Pengelolaan," *Gema Keadilan* 7, no. 3 (2020): 195–220.

³² Bambang Sudiarto, "Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPAc," *Al-Qisth Law Review* 5, no. 1 (2021): 1.

kepastian hukum dan dijelaskan secara mendetail dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³³

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan dokumen otentik yang berfungsi sebagai bukti sah atas kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah. Dalam proses pemberian berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, dokumen ini menjadi instrumen tertulis yang memiliki kekuatan hukum. Keberadaan akta tersebut memastikan bahwa setiap proses pemberian atau pemindahan hak atas tanah dilakukan secara legal dan transparan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks tertentu, seperti rumah susun, pembuktian kepemilikan dilakukan melalui dokumen-dokumen khusus, misalnya akta pemisahan yang membuktikan kepemilikan unit rumah susun atau akta gadai wakaf yang menunjukkan pembebanan hak tertentu pada tanah.

Sistem hukum pertanahan di Indonesia, terdapat prosedur khusus yang mengatur pembuktian hak tanggungan atas tanah, yang dilakukan melalui pembuatan akta otentik sebagai bentuk validasi hukum. Akta otentik ini berfungsi sebagai bukti sah bahwa hak tanggungan telah dibebankan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Keberadaan dokumen tersebut memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah, terutama bagi kreditur selaku pemegang hak tanggungan. Mekanisme ini bertujuan untuk memastikan bahwa objek jaminan yang digunakan dalam perjanjian utang-piutang telah memenuhi persyaratan hukum dan dapat dieksekusi apabila debitur wanprestasi atau gagal memenuhi kewajibannya. Dengan adanya pembuktian yang

³³ Imran, "Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa Keywords :"

jelas melalui akta otentik, hak kreditur atas objek jaminan menjadi lebih kuat, sehingga risiko hukum dalam transaksi keuangan dapat diminimalisir. Dengan mekanisme pembuktian yang jelas, setiap pihak yang berhak atas tanah atau properti terkait dapat mendaftarkan hak-haknya secara sah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum dan administrasi pertanahan nasional. Hal ini memberikan jaminan terhadap keamanan hukum bagi pemegang hak serta memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan di Indonesia.³⁴

Sertifikat tanah memiliki peran krusial dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia sebagai bukti sah kepemilikan serta bentuk pengakuan resmi dari pemerintah. Dokumen ini diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah yang formal dan memiliki kekuatan hukum tetap. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan dokumen otentik yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan klaim kepemilikan melalui mekanisme hukum yang sah, sertifikat tanah tetap diakui sebagai bukti kepemilikan dengan kekuatan hukum penuh. Hal ini dikarenakan sertifikat tanah diterbitkan oleh lembaga yang berwenang, sehingga keabsahannya tidak dapat disangkal tanpa proses hukum yang jelas.

Dengan kepemilikan sertifikat tanah yang sah, pemilik mendapatkan perlindungan hukum dari kemungkinan sengketa atau klaim tidak berdasar dari pihak ketiga. Sertifikat tanah yang telah terdaftar secara resmi juga memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak pemilik atas tanah, sehingga memungkinkan mereka untuk mengelola, memanfaatkan, atau mengalihkan hak tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Demi

³⁴ Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2021): 22.

memastikan keamanan dalam berbagai transaksi yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, regulasi mengenai sertifikat tanah dirancang untuk menciptakan sistem administrasi pertanahan yang terstruktur dan transparan. Selain memberikan jaminan kepastian bagi pemiliknya, sertifikat tanah juga menjadi instrumen hukum penting dalam berbagai transaksi bisnis, termasuk perjanjian jual beli, pembebanan hak tanggungan, serta bentuk transaksi pertanahan lainnya.

Pendaftaran tanah merupakan elemen utama dalam sistem hukum agraria di Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Salah satu hasil utama dari proses pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf C UUPA. Sertifikat ini memiliki fungsi sebagai alat bukti hukum yang kuat yang dapat digunakan dalam berbagai transaksi atau sebagai bukti dalam penyelesaian sengketa. Sebagai dokumen resmi yang diterbitkan oleh BPN, sertifikat tanah memiliki status hukum yang jelas dan diakui oleh negara. Pemilik tanah yang memiliki sertifikat sah mendapatkan perlindungan hukum lebih besar dari klaim atau gugatan pihak lain yang tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Prinsip ini diperkuat dalam Pasal 32 Ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa hak atas tanah yang telah terdaftar akan diakui dan dilindungi secara hukum selama pendaftaran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak, sistem pendaftaran tanah juga membuka peluang bagi masyarakat yang kurang mampu untuk memanfaatkan mekanisme hukum dalam mempertahankan hak mereka atas tanah.

Untuk mencegah penyalahgunaan hak dalam transaksi pertanahan serta memberikan perlindungan hukum yang adil bagi pemilik tanah dan pihak berkepentingan

lainnya, sistem publikasi negatif dengan unsur positif telah diterapkan. Meskipun metode ini menjamin kepastian hukum bagi pemegang sertifikat, pihak ketiga tetap memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau pembatalan sertifikat melalui pengadilan apabila terdapat kekurangan dalam prosedur penerbitannya. Aturan mengenai pendaftaran tanah yang tercantum dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan UUPA bertujuan untuk menciptakan keadilan serta kejelasan hukum dalam pengelolaan sumber daya pertanian. Sistem pendaftaran tanah yang mengadopsi prinsip publikasi positif dan negatif ini dirancang untuk menyeimbangkan perlindungan hukum bagi pemilik sah dengan memberikan peluang bagi pihak lain untuk menyelesaikan sengketa secara damai melalui jalur hukum yang tersedia.³⁵

Pendaftaran tanah tidak serta-merta menghilangkan kemungkinan adanya sengketa atau klaim pihak ketiga terhadap tanah yang telah terdaftar. Namun, sertifikat tetap memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat di hadapan hukum, sehingga memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Kekuatan ini bertujuan untuk mendukung tertib administrasi pertanahan dan melindungi hak-hak masyarakat atas tanah. Jika terdapat bukti lain yang dapat membantah kebenaran sertifikat, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan melalui proses peradilan.

Melalui ketentuan ini, sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tidak hanya memberikan landasan hukum yang jelas untuk proses penerbitan sertifikat tanah, tetapi juga mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan data pertanahan. Dengan demikian, keberadaan sertifikat tanah tidak hanya sekadar menjadi

³⁵ Noor Atikah, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan," *Notary Law Journal Vol 1, no. 3* (2022): 263–289.

dokumen administratif, tetapi juga alat untuk memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah di Indonesia.

Kepastian hukum atas kepemilikan tanah sangat bergantung pada asas hak yang berlaku. Asas hak tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai dokumen hukum yang mengatur hubungan hukum antara tanah sebagai objek hak dengan individu atau badan hukum yang menguasainya. Agar suatu kepemilikan atau penguasaan tanah dapat diakui oleh negara, diperlukan asas hak yang sah dan dapat dibuktikan secara hukum. Sebagai dokumen hukum, asas hak memiliki peran penting dalam menunjukkan keterkaitan antara subjek hukum dengan tanah yang dikuasainya. Dengan memiliki asas hak yang jelas dan memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, pemegang hak akan mendapatkan perlindungan hukum dari kemungkinan sengketa atau gugatan di masa depan oleh pihak lain yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Prinsip ini mencerminkan asas legalitas dalam hukum pertanahan, di mana setiap hak yang melekat pada tanah harus didukung oleh dokumen sah yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang.³⁶

Tanah-tanah yang belum terdaftar, landasan hak dapat didasarkan pada dokumen tradisional yang digunakan secara luas dalam administrasi pertanahan masyarakat, seperti girik, petuk pajak tanah, pipil, kekitir, atau verponding Indonesia. Dokumen-dokumen ini merupakan bukti penguasaan dan pembayaran pajak atas tanah sebelum penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Meskipun dokumen-dokumen ini tidak memiliki kedudukan yang sama dengan sertifikat tanah, mereka tetap diakui sebagai alat

³⁶ Christiana Sri Murni and Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–198.

bukti yang dapat digunakan dalam proses pendaftaran tanah, dengan syarat harus dilengkapi dengan dokumen pendukung lainnya.³⁷

Seiring dengan diterapkannya sistem pendaftaran tanah yang lebih terstruktur, setiap pengalihan hak milik kini harus didokumentasikan secara resmi melalui akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran ini bertujuan untuk memperkuat sistem administrasi pertanahan nasional agar lebih transparan dan tertib, serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Namun, kenyataannya masih banyak tanah yang belum terdaftar dalam sistem pertanahan. Dalam kondisi tersebut, meskipun tanah yang disengketakan belum memiliki sertifikat sebagai dasar pencatatan hak, akta PPAT tetap dapat digunakan sebagai alat bukti sah untuk membuktikan adanya pemindahan hak atas tanah.

C. PPAT

1. Pengertian PPAT

PPAT merupakan pejabat yang memiliki peran penting dalam menyusun dan mencatat akta otentik terkait pengalihan serta pembebanan hak milik atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan yang mengadopsi praktik hukum dari Belanda, PPAT dikenal sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas pencatatan hak atas tanah, memastikan bahwa setiap transaksi atau tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah dilakukan secara sah dan memiliki akibat hukum yang mengikat. Negara memberikan kewenangan khusus kepada PPAT melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menyusun, membuat, serta mengesahkan akta pengalihan hak atas tanah di seluruh wilayah Negara

³⁷ Safrin Salam, "Penguasaan Fisik Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Ulayat Di Pengadilan," *Credito* 5, no. 1 (2023): 1–14.

Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Oleh karena itu, keberadaan PPAT memegang peranan krusial dalam sistem pertanahan nasional.³⁸

Setiap proses pengalihan hak atas tanah wajib dilakukan secara sah, terbuka, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. PPAT memiliki kewenangan dalam menyusun akta otentik terkait tindakan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah serta hak milik satuan rumah susun. Ketentuan mengenai kewenangan ini diatur dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. PPAT diangkat oleh instansi atau lembaga yang berwenang untuk menjalankan tugas serta wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam sistem pertanahan nasional.³⁹

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memiliki kewenangan untuk mengangkat serta memberhentikan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Wewenang ini bertujuan untuk memastikan bahwa PPAT yang bertugas adalah individu yang kompeten serta menjalankan tugasnya dengan tanggung jawab, profesionalisme, dan transparansi. Proses pengangkatan PPAT dilakukan melalui seleksi yang harus memenuhi standar pemerintah tertentu. Jika seorang PPAT terbukti melanggar hukum atau tidak lagi memenuhi syarat jabatan, maka ia

³⁸ Elias Hence Thesia et al., "Sosialisasi Hukum Tentang Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura," *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa* 1, no. 7 (2023): 1306–1312.

³⁹ Suci Ananda Badu, "TUGAS DAN KEWENANGAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA" V, no. 6 (2020): 82–90.

dapat diberhentikan dari tugasnya. Pemerintah menerapkan kebijakan ini sebagai langkah untuk menciptakan sistem pertanahan yang lebih tertata dan teratur.

Seorang PPAT dapat ditempatkan atau diberikan tugas di wilayah-wilayah tertentu, termasuk di daerah terpencil atau wilayah yang belum memiliki PPAT yang berdomisili secara internal, guna memastikan bahwa setiap transaksi hukum yang berkaitan dengan pertanahan dapat tetap berlangsung secara sah dan memiliki kepastian hukum. Penugasan PPAT di wilayah yang masih minim infrastruktur hukum bertujuan untuk mempermudah akses masyarakat terhadap layanan administrasi pertanahan, terutama dalam hal pembuatan dan pengesahan akta otentik yang menjadi dasar bagi kepemilikan serta peralihan hak atas tanah. Selain itu, dalam aspek operasional, keberadaan PPAT memiliki fungsi yang sangat strategis, yakni mendukung Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan tugas-tugas yang berkaitan dengan pendaftaran tanah serta kegiatan administrasi pertanahan lainnya. Dalam konteks ini, PPAT berperan sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam memberikan layanan hukum terkait pertanahan kepada masyarakat, sehingga proses administrasi dan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan lebih efisien, tertib, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.⁴⁰

2. Tugas dan Wewenang PPAT

PPAT memiliki tugas untuk melaksanakan pendaftaran tanah tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 yang mengubah PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Jabatan PPAT. Salah satu tugas utama PPAT adalah membuat serta menerbitkan akta asli yang berfungsi sebagai alat bukti hukum yang sah.

⁴⁰ Satrio Abdillah, "Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP," *Journal of Education Research* 4, no. 1 (2023): 67–72.

Akta yang diterbitkan oleh PPAT menjadi dasar pencatatan perubahan data pendaftaran tanah yang terjadi akibat perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak milik atas rumah susun serta hak atas tanah milik para pihak. Seluruh proses tersebut harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain mencatat transaksi yang dilakukan secara sah, kewenangan PPAT dalam pembuatan akta otentik juga mencakup pengawasan terhadap proses peralihan hak atas tanah serta hak milik satuan rumah susun agar sejalan dengan asas hukum pertanahan Indonesia. Akta yang diterbitkan oleh PPAT memberikan pemegang hak alat bukti yang kuat sebagai jaminan kepastian hukum serta menjadi dasar dalam pengurusan hak milik atas tanah yang didaftarkan di Kantor Pertanahan.⁴¹

PAT memiliki kewenangan untuk membuat serta menerbitkan akta asli yang berkaitan langsung dengan tugasnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 2016 yang mengubah PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Jabatan PPAT. Kewenangan PPAT sebagaimana disebutkan dalam ayat (2) Pasal 2 mencakup pembuatan akta yang berhubungan dengan berbagai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah serta hak milik satuan rumah susun. Dengan adanya ketentuan ini, ruang lingkup kerja PPAT menjadi lebih jelas, di mana PPAT hanya dapat menerbitkan akta yang berkaitan dengan hak milik dan hak atas tanah bangunan rumah susun yang berada dalam wilayah tugasnya. Selain itu, untuk memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas dan kewajibannya hanya dalam batas wilayah yang telah ditentukan, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN memiliki wewenang dalam menetapkan batas kerja masing-masing

⁴¹ Badu, "TUGAS DAN KEWENANGAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA."

PPAT. Ketentuan ini bertujuan agar setiap akta yang diterbitkan oleh PPAT memiliki keabsahan hukum yang jelas dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Apabila seorang PPAT melakukan aktivitas di luar wilayah kerjanya, maka tindakan tersebut dianggap sebagai pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku, kecuali dalam hal adanya pemekaran wilayah administratif, baik pada tingkat kabupaten, kota, maupun provinsi. Dalam kasus pemekaran wilayah, pemerintah dapat memberikan pertimbangan khusus untuk menyesuaikan cakupan tugas PPAT dalam rangka mendukung kelancaran administrasi pertanahan di daerah yang baru terbentuk. Namun, jika seorang PPAT tetap menjalankan tugas di luar wilayah kerjanya tanpa alasan yang sah atau tanpa mendapatkan persetujuan dari otoritas yang berwenang, maka ia dapat dikenakan sanksi administratif, termasuk pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.⁴²

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2), PPAT memiliki kewenangan untuk menyusun dan menerbitkan akta yang mencakup berbagai macam perbuatan hukum dalam lingkup pertanahan. Akta-akta ini memuat tindakan hukum yang berkaitan dengan proses pengalihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, serta berbagai perbuatan hukum lain yang berpengaruh terhadap status hukum suatu hak milik. Dalam praktiknya, perbuatan hukum yang diatur dalam ketentuan tersebut mencakup jual beli tanah, hibah, tukar-menukar, pemasukan tanah ke dalam badan hukum, serta perbuatan hukum lain yang mengakibatkan perubahan kepemilikan atau pengelolaan hak atas tanah. Selain itu, akta yang dibuat oleh PPAT juga mencatat pembebanan hak, seperti pemberian Hak Tanggungan

⁴² Felenvi Olivia Umbas and Budi Santoso, "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan PPAT Dalam Menjalankan Profesinya," *Notarius* 15, no. 2 (2022): 883–892.

sebagai jaminan utang atau penyewaan tanah dalam jangka waktu tertentu. Beberapa contoh perbuatan hukum yang dimaksud dalam ketentuan ini antara lain sebagai berikut:

- a. Jual beli, yaitu proses pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan dasar suatu perjanjian yang sah dan disertai dengan pembayaran harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- b. Tukar menukar, yang merupakan transaksi di mana para pihak saling menyerahkan hak atas tanahnya masing-masing sebagai bentuk pertukaran dengan nilai yang sepadan.
- c. Hibah, yakni pemberian hak atas tanah secara cuma-cuma oleh pemiliknya kepada pihak lain yang menerima hibah tersebut dengan persyaratan yang telah ditentukan oleh hukum.
- d. Pemasukan tanah sebagai inbreng dalam suatu badan usaha, yaitu tindakan hukum di mana hak atas tanah disertakan sebagai bagian dari modal atau penyertaan dalam sebuah perusahaan.
- e. Pembagian hak bersama, yaitu pemisahan kepemilikan atas suatu bidang tanah yang sebelumnya dimiliki secara bersama-sama oleh beberapa pihak menjadi kepemilikan individu sesuai dengan kesepakatan para pemegang hak.
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang berstatus Hak Milik, yaitu pemberian hak kepada pihak lain untuk memanfaatkan tanah dengan jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- g. Pemberian Hak Tanggungan, yakni pembebanan jaminan berupa Hak Tanggungan atas suatu bidang tanah guna menjamin pelunasan utang kepada pihak tertentu.

- h. Pemberian kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan, yaitu tindakan hukum yang memungkinkan pemberi kuasa untuk mengikat tanahnya dengan Hak Tanggungan guna kepentingan pihak lain.

D. KONSEP DASAR JUAL BELI TANAH

Jual beli dalam KUHPerdota termasuk dalam kategori perjanjian umum yang memiliki aturan khusus dalam hukum perdata. Ketentuan terkait jual beli secara jelas diatur dalam Pasal 1457 hingga 1540 Buku III KUHPerdota, yang membahas berbagai aspek perjanjian khusus. Pasal 1457 menjelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang sah yang terjadi antara dua pihak, di mana salah satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang atau benda, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang sebagai imbalan atas barang tersebut. Sebagai bentuk perjanjian yang bersifat timbal balik, jual beli mewajibkan kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Dengan adanya perjanjian ini, pihak penjual harus memastikan bahwa barang yang diserahkan dalam kondisi sesuai dengan yang telah disepakati, sementara pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga sesuai ketentuan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Perjanjian jual beli juga mengandung prinsip kepastian hukum bagi kedua belah pihak, sehingga apabila salah satu pihak mengingkari kewajibannya, maka pihak lainnya dapat menuntut pemenuhan perjanjian berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.⁴³

Berdasarkan definisi yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), jual beli dipandang sebagai suatu bentuk perjanjian. Perjanjian tersebut

⁴³ Ratna Eka et al., "Kekuatan Hukum Jual Beli Dibawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah," no. 24 (1997).

mensyaratkan adanya beberapa elemen penting untuk dianggap sah menurut hukum. Elemen-elemen tersebut meliputi kesepakatan yang dicapai antara para pihak yang terlibat, kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian, keberadaan suatu objek atau barang tertentu, serta alasan atau tujuan yang sah sesuai dengan ketentuan hukum. Ketentuan ini secara eksplisit diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian.⁴⁴

Adapun mengenai kelangsungan suatu perjanjian, jika syarat-syarat yang bersifat subjektif, seperti kecakapan para pihak atau kesepakatan di antara mereka, tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak serta-merta batal. Perjanjian akan tetap dianggap berlaku sampai ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya. Di sisi lain, apabila syarat-syarat objektif yang berkaitan dengan keberadaan barang tertentu dan alasan yang sah tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap cacat secara hukum. Dalam hal ini, cacat hukum tersebut menyebabkan perjanjian dianggap batal sejak awal keberadaannya atau dianggap tidak pernah ada.

UUPA menetapkan bahwa pengalihan hak atas tanah harus mengutamakan prinsip keadilan sosial, di mana penggunaan tanah tidak hanya mengutamakan kepentingan individu tetapi juga harus memperhatikan manfaat bagi masyarakat luas dan pembangunan negara. Oleh karena itu, meskipun jual beli dalam KUHPerdata mengatur mengenai perjanjian secara umum, untuk transaksi jual beli tanah, pengaturan khusus dalam UUPA dan peraturan-peraturan turunannya lebih dominan. Peraturan-peraturan tersebut mengatur tata cara pendaftaran tanah, pengalihan hak,

⁴⁴ Khoirul Ummam, Deny Guntara, and Muhamad Abas, "Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 Kuhperdata," *The Juris* 7, no. 1 (2023): 133–144.

serta dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagai bukti sah atas kepemilikan.⁴⁵

Dalam praktiknya, setiap transaksi jual beli yang melibatkan tanah harus memenuhi berbagai persyaratan administratif dan dokumen yang memadai agar dapat diakui secara hukum. Proses ini termasuk pemeriksaan dan pengesahan sertifikat tanah, serta pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan setempat. Pemerintah, dalam hal ini BPN, bertindak sebagai otoritas yang memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan dalam UUPA. Hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa dan menjaga keabsahan setiap pengalihan hak atas tanah.

Secara keseluruhan, meskipun pengaturan jual beli di KUHPerdata memberikan dasar mengenai perjanjian pada umumnya, dalam hal transaksi yang berkaitan dengan tanah, hukum pertanahan yang diatur dalam UUPA memiliki peranan yang lebih penting. Penerapan prinsip transparansi, keterbukaan, dan keadilan sosial dalam pengalihan hak atas tanah menjadi aspek utama dalam hukum pertanahan Indonesia. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah dilakukan secara bertanggung jawab dan tidak merugikan pihak mana pun, serta sesuai dengan kebutuhan pembangunan yang berkelanjutan.⁴⁶

Para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli hak atas tanah harus memenuhi berbagai persyaratan materiil agar proses jual beli dapat dilaksanakan secara sah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan dapat tercatat dalam registrasi tanah yang sah. Berikut adalah persyaratan materiil yang perlu dipenuhi oleh masing-masing pihak, khususnya penjual:

⁴⁵ Sudiro and Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan."

⁴⁶ Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana, "Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi," *Tunas Agraria* 4, no. 1 (2021): 22–39.

1. Syarat Materiil

a. Persyaratan Materiil bagi Penjual

Seseorang yang memiliki hak untuk menjual tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah atau dokumen resmi lain yang membuktikan kepemilikannya secara sah. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 31 ayat (1) dan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Selain itu, untuk dapat melakukan transaksi jual beli tanah, penjual harus merupakan individu yang telah mencapai usia dewasa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila penjual masih di bawah umur atau belum memiliki kapasitas hukum penuh, maka proses jual beli harus dilakukan oleh wali yang sah, yang bertindak atas nama penjual berdasarkan peraturan yang mengatur perwalian. Dengan demikian, setiap transaksi jual beli tanah harus memenuhi syarat legalitas baik dari segi kepemilikan maupun kecakapan hukum pihak yang terlibat agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Jika penjual berada di bawah perwalian, wali memiliki kewenangan untuk bertindak sebagai perwakilan dalam proses transaksi jual beli tanah. Agar transaksi tersebut sah, penjual yang diwakili wajib menggunakan surat kuasa notaris sebagai bukti legal perwakilan yang menunjuk agen untuk bertindak atas namanya. Selain itu, apabila tanah yang dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka penjual harus memperoleh persetujuan tertulis dari suami atau istri, karena kepemilikan tanah tersebut secara hukum melekat pada keduanya. Untuk memastikan kelancaran proses jual beli, penjual juga wajib menyerahkan sertifikat tanah atau dokumen kepemilikan sah lainnya kepada PPAT.

Dokumen-dokumen ini menjadi syarat utama agar transaksi dapat memenuhi prosedur hukum yang berlaku dan dicatat dalam sistem pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang ditetapkan.

b. Persyaratan Materiil Bagi Pembeli

Pembeli wajib memenuhi kriteria materiil yang diatur dalam peraturan perundang-undangan agar dapat memperoleh tanah secara sah. Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) dan Pasal 21 UUPA, hanya pihak yang memenuhi persyaratan tertentu yang diperbolehkan melakukan transaksi pembelian tanah, sesuai dengan jenis hak yang melekat pada tanah tersebut. Untuk memperoleh tanah dengan HGB, pembeli harus merupakan warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan ketentuan ini, Hak Guna Bangunan atas tanah hanya bisa dimiliki oleh individu atau badan hukum yang berstatus sebagai warga negara Indonesia dan diakui sebagai penduduk sah. Sementara itu, jika tanah yang diperjualbelikan memiliki status hak pakai, lebih banyak pihak yang berhak untuk memilikinya. Hak pakai atas tanah dapat diberikan kepada individu berkewarganegaraan Indonesia, warga negara asing yang menetap di Indonesia, badan hukum Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan resmi di Indonesia.

Pembeli diwajibkan untuk menyerahkan semua dokumen yang diperlukan kepada PPAT guna kelancaran dan keabsahan proses jual beli. Tanpa adanya penyerahan dokumen yang sah, transaksi jual beli tidak dapat dilanjutkan atau dianggap sah secara hukum. Selain itu, pembeli berkewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul akibat transaksi tersebut. Pembeli harus menyerahkan bukti

pembayaran BPHTB kepada PPAT sebagai bagian dari kewajiban administratif yang harus dipenuhi agar proses jual beli dapat diselesaikan secara sah.⁴⁷

Pembeli wajib menandatangani surat pernyataan yang menetapkan batas maksimal kepemilikan atau penguasaan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tujuan dari surat pernyataan ini adalah memastikan bahwa pembeli tidak melampaui batas kepemilikan tanah yang diperbolehkan bagi individu atau badan hukum, sehingga dapat mencegah dominasi penguasaan tanah oleh satu pihak tertentu. Secara umum, tanah dengan status hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, bank milik pemerintah, badan keagamaan, serta badan sosial. Sementara itu, hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya dapat dibeli oleh warga negara Indonesia serta badan hukum Indonesia yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kebijakan ini dirancang untuk memastikan bahwa penguasaan tanah di Indonesia tetap selaras dengan kepentingan nasional serta sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

c. Persyaratan Materil Objek Jual Beli

Dalam transaksi jual beli hak atas tanah, Baik penjual maupun pembeli wajib memahami secara menyeluruh hak atas tanah yang terlibat dalam transaksi agar proses peralihan dapat diselesaikan dengan sah. Pihak-pihak yang terlibat harus memeriksa secara teliti setiap aspek hak milik atas tanah tersebut guna memastikan kepatuhannya terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Tanah yang menjadi objek jual beli tidak boleh memiliki permasalahan hukum atau sengketa yang dapat mengancam keabsahan transaksi. Dengan kata lain, tanah tersebut tidak boleh dalam proses hukum yang dapat menghilangkan atau

⁴⁷ Angie Kesuma Putri and Nurul Hidayati, "Akibat Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Resmi Sebagai Tanda Kepemilikan Apabila Terjadi Sengketa" 1 (2023): 135–143.

mengakhiri hak kepemilikannya. Sebagai konsekuensinya, tanah yang diperjualbelikan tidak dapat dijadikan jaminan utang atau dikenakan hak tanggungan yang dapat mempersulit proses pemindahtanganan hak kepemilikan.

Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan bahwa tidak ada klaim dari pihak ketiga yang dapat menghambat proses transaksi. Selain itu, tanah yang akan diperjualbelikan harus terbebas dari penyitaan oleh pemerintah, baik oleh penyidik maupun pengadilan. Ketentuan ini merujuk pada Pasal 20, 28, 35, dan 41 UUPA, yang menegaskan bahwa tanah yang sedang dalam penguasaan atau penyitaan lembaga hukum tidak dapat dialihkan atau diperdagangkan. Oleh karena itu, penjual dan pembeli wajib memastikan bahwa tanah yang menjadi objek transaksi tidak sedang dalam proses hukum atau kondisi lain yang dapat menghalangi pemindahan hak milik. Dengan adanya persyaratan ini, transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara sah, bebas dari campur tangan pihak lain yang berpotensi mengganggu hak kepemilikan, serta berjalan lancar sesuai prosedur administratif yang berlaku.

2. Syarat Formal

Peraturan mengenai syarat formal dalam transaksi jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak telah ditetapkan secara ketat. Setiap proses peralihan hak atas tanah wajib dilengkapi dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, hanya melalui keterlibatan PPAT, jual beli hak atas tanah dapat dicatatkan secara resmi dalam daftar pendaftaran tanah.⁴⁸ Apabila suatu

⁴⁸ Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah," no. March (2021): 25–48.

peralihan hak dilakukan tanpa melalui PPAT, maka tindakan tersebut dapat dianggap tidak sah menurut hukum dan berpotensi menimbulkan sanksi bagi pihak yang terlibat. Selain itu, setelah akta peralihan hak selesai dibuat, PPAT wajib menyerahkannya ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dalam jangka waktu maksimal tujuh hari sejak akta ditandatangani. Jika kewajiban ini tidak dipenuhi, PPAT yang bersangkutan dapat dikenai sanksi administratif. Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan hukum di masa mendatang serta memastikan bahwa setiap transaksi pengalihan hak atas tanah tercatat dengan sah dalam sistem pendaftaran tanah. Melalui mekanisme ini, kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dapat terjamin dengan baik.

Dalam proses jual beli hak milik, PPAT memiliki peran krusial dalam memastikan kepastian serta kejelasan hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Selain memberikan pelayanan hukum kepada pihak yang terlibat, PPAT sebagai pejabat yang berwenang juga bertanggung jawab untuk menjamin bahwa setiap tahapan transaksi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai bagian dari sistem administrasi pertanahan, PPAT berkontribusi dalam mewujudkan tertib pendaftaran tanah dengan memastikan bahwa semua proses pencatatan dilakukan secara akurat. Dengan demikian, keberadaan PPAT menjadi elemen penting dalam sistem pertanahan yang bertujuan untuk menjamin keakuratan serta keterbukaan data pertanahan di Indonesia.⁴⁹

Demi memastikan bahwa masyarakat memperoleh informasi yang akurat mengenai perubahan status hak atas tanah, PPAT wajib mendaftarkan akta ke Kantor Pertanahan. Tujuan dari pendaftaran ini adalah untuk menerapkan asas keterbukaan dalam sistem pertanahan. Selain memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi,

⁴⁹ Ibid.

keterbukaan ini juga bertujuan untuk memastikan bahwa status hukum tanah dapat diketahui oleh masyarakat luas. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan memiliki cakupan yang lebih luas guna menjamin transparansi di tingkat masyarakat. Meskipun administrasi yang dijalankan oleh PPAT bersifat internal dan hanya dapat diakses oleh pihak tertentu atau tenaga profesional terkait, langkah ini tetap menjadi bagian dari sistem pertanahan yang terbuka.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT memiliki wewenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah, termasuk menyusun akta otentik yang berfungsi sebagai bukti sah atas perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hal ini diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki peranan penting sebagai dasar dalam perubahan data pendaftaran tanah yang terjadi sebagai konsekuensi hukum dari suatu transaksi. Salah satu contohnya adalah ketika hak milik dialihkan melalui proses jual beli, yang mengharuskan adanya pencatatan resmi agar perubahan kepemilikan tanah memiliki kekuatan hukum yang sah.

Pendaftaran proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat dilakukan apabila didukung oleh akta yang sah yang dibuat oleh PPAT. Sebagai dokumen resmi, akta PPAT menjadi dasar pencatatan perubahan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, kewenangan PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa setiap transaksi terkait

hak atas tanah dicatat dengan benar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁰

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT bertanggung jawab untuk mengesahkan kebenaran informasi serta pencatatan yang berkaitan dengan transaksi yang dituangkan dalam akta. Pengesahan ini bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang bertransaksi serta mencegah potensi sengketa hukum di kemudian hari. Selain berfungsi sebagai alat bukti sah dalam peralihan hak atas tanah, akta yang dibuat oleh PPAT juga berperan dalam memperjelas serta menjamin kepastian hukum dalam sistem pertanahan di Indonesia. PPAT diangkat dan ditempatkan pada wilayah tertentu yang belum memiliki atau masih mengalami kekurangan jumlah pejabat berwenang yang bertugas untuk melaksanakan kewajiban tersebut. Ketentuan ini penting untuk memastikan pelayanan dalam hal pembuatan akta pertanahan tetap dapat berjalan dengan lancar di berbagai daerah, termasuk di wilayah-wilayah yang memiliki keterbatasan akses atau fasilitas pelayanan hukum.

Dalam beberapa kasus, tugas PPAT sering kali dilaksanakan oleh pejabat lain, seperti lurah atau camat, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Secara spesifik, ketentuan tersebut mencakup hal-hal berikut:⁵¹

- a. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 ayat (2), kewenangan untuk mengangkat serta memberhentikan PPAT berada di tangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

⁵⁰ Ayu Larasati and Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia" 1 (2020): 127–144.

⁵¹ Mulia Kartiwi, "PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMINIMALISIR SENGKETA TANAH" 2, no. 1 (2020).

BPN. Hal ini menegaskan bahwa Pemerintah Pusat, melalui kementerian terkait, memiliki otoritas langsung dalam proses pengangkatan pejabat tersebut.

- b. Dalam kondisi tertentu, terutama di daerah terpencil atau sulit dijangkau, menteri memiliki kewenangan untuk mengangkat PPAT Sementara. Meskipun jumlah PPAT di suatu wilayah masih terbatas, pengangkatan ini bertujuan untuk memastikan tersedianya layanan pembuatan akta tanah dalam jangka pendek, sehingga hak masyarakat terhadap jasa hukum tetap dapat terpenuhi.
- c. Ketentuan lebih rinci mengenai peran dan tanggung jawab PPAT diatur dalam peraturan pemerintah yang berlaku, termasuk yang tercantum dalam Pasal 22 ayat (1). Regulasi ini menguraikan sejauh mana PPAT berkontribusi dalam pengelolaan tanah, terutama yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, agar dapat dilaksanakan secara lebih efektif dan efisien.

E. TANAH LETTER C

Tanah Letter C merupakan istilah yang mengarah pada jenis tanah yang pencatatannya dilakukan dalam buku Letter C di tingkat desa atau kelurahan. Buku ini berfungsi sebagai catatan administrasi penguasaan tanah yang dikelola oleh pemerintah desa. Buku Letter C, yang sering disebut juga sebagai "buku Letter C" atau "pepel," merupakan dokumen penting yang dikelola oleh perangkat desa, dengan tugas pengelolaannya umumnya berada di tangan sekretaris desa (SEKDES). Dalam sejarahnya, buku ini memiliki peran signifikan dalam administrasi tanah di tingkat desa. Sebutan "pepel," yang berarti kitab, mencerminkan nilai pentingnya buku ini sebagai sumber informasi mengenai tanah yang ada di wilayah desa.⁵²

⁵² Palupi, Purwoatmodjo, and Prabandari, "Analisi Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Letter C Di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen."

Pada masa penjajahan Belanda, buku Letter C digunakan oleh petugas pemungut pajak untuk membantu menentukan besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh penduduk desa atas tanah yang mereka kuasai. Karena catatan dalam buku ini mencakup tanah yang telah dikuasai selama bertahun-tahun, maka hingga kini buku Letter C sering kali digunakan sebagai alat bukti yang sah untuk menunjukkan kepemilikan tanah, terutama bagi tanah yang belum bersertifikat. Dengan mengacu pada catatan dalam buku ini, notaris dan pejabat di kantor pertanahan dapat menentukan pihak yang berhak atas kepemilikan tanah tersebut, terutama jika terjadi sengketa atau jika tanah tersebut akan diajukan untuk pendaftaran sertifikat.⁵³

Buku Letter C secara keseluruhan memuat data yang mencakup berbagai informasi terkait tanah di desa, seperti luas tanah, nama pemilik, lokasi tanah, dan penggunaan tanah. Data ini tidak hanya membantu memastikan kejelasan status kepemilikan, tetapi juga menjadi acuan dalam proses administrasi tanah di desa. Oleh karena itu, buku ini memiliki peran yang sangat strategis dalam menjaga tertib administrasi pertanahan di tingkat desa, sekaligus menjadi sumber informasi yang dapat digunakan untuk mendukung berbagai keperluan hukum maupun administratif terkait tanah.

Buku-buku Letter C sering kali menghadapi berbagai masalah yang cukup sering terjadi dan dapat memengaruhi keakuratan informasi yang dicatat di dalamnya. Salah satu permasalahan utama adalah kurangnya informasi yang jelas dan terperinci mengenai tanah yang tercantum dalam buku tersebut. Data yang tercatat sering kali tidak mencakup detail penting seperti batas-batas tanah, ukuran yang akurat, atau identitas pemilik tanah secara lengkap. Hal ini membuat buku

⁵³ Saputro and Haniyah, "Analisis Implementasi Permohonan Hak Milik Atas Tanah Yang Masih Berstatus Letter C."

Letter C kurang dapat diandalkan sebagai sumber informasi utama untuk pengelolaan dan pengakuan kepemilikan tanah.

Teknik pencatatan yang digunakan dalam pembuatan buku Letter C sering kali tidak memenuhi standar pencatatan modern. Banyak data yang dimasukkan secara manual tanpa adanya sistem verifikasi yang memadai, sehingga berpotensi memunculkan kesalahan atau kekeliruan dalam informasi yang tercatat. Pencatatan yang dilakukan dengan cara tradisional ini juga rentan terhadap penghapusan, manipulasi, atau kehilangan dokumen seiring waktu. Oleh karena itu, pihak berwenang seperti pejabat desa dan camat melakukan pengawasan secara cermat dan teliti terhadap buku-buku Letter C untuk memastikan bahwa informasi yang tercantum di dalamnya tidak salah atau tidak lengkap. Langkah ini sangat penting untuk menjaga keabsahan dan keakuratan data, terutama dalam proses yang melibatkan hak atas tanah.⁵⁴

Pejabat setempat, termasuk camat, sering kali berperan dalam pemeliharaan serta pendokumentasian data yang tercatat dalam buku Surat C, meskipun mereka bukan pemilik tanah yang bersangkutan. Keterlibatan mereka bertujuan untuk memastikan kelancaran proses pencatatan tanah serta membantu dalam menyelesaikan berbagai permasalahan administratif yang mungkin timbul. Karena buku Surat C memiliki peran penting sebagai dokumen pendukung dalam menentukan status kepemilikan tanah desa, tindakan pejabat ini menjadi bagian dari upaya menjaga keteraturan administrasi pertanahan di wilayah mereka. Dengan adanya pengawasan serta

⁵⁴ K Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, and Komang Febrinayanti Dantes, "PERLINDUNGAN HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA" 3 (2023): 115–124.

pencatatan yang dilakukan secara sistematis, pengelolaan data pertanahan dapat berjalan lebih tertib dan meminimalkan potensi sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.⁵⁵

Berdasarkan peraturan tersebut, buku Letter C atau dokumen serupa tidak berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah secara langsung. Sebaliknya, dokumen ini hanya memiliki peran sebagai tanda awal yang dapat digunakan dalam proses lebih lanjut untuk memperoleh sertifikat tanah. Dengan demikian, buku Letter C hanya memberikan hak kepada pemegangnya untuk memulai langkah formal guna mendapatkan sertifikat sebagai bukti hukum atas hak kepemilikan tanah yang bersangkutan.⁵⁶

Dalam aturan ini juga ditegaskan bahwa buku Letter C tidak memiliki kekuatan hukum setara dengan sertifikat tanah. Buku tersebut lebih berfungsi sebagai dokumen administratif yang menunjukkan penguasaan tanah secara turun-temurun atau historis. Untuk memberikan kepastian hukum yang penuh, pemegang buku Letter C diwajibkan mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan guna mengonversi data dalam buku tersebut menjadi sertifikat tanah yang sah. Sertifikat ini kemudian diakui sebagai satu-satunya alat bukti otentik yang dapat membuktikan hak atas tanah sesuai dengan hukum pertanahan Indonesia. Dengan kata lain, meskipun buku Letter C merupakan dokumen penting dalam proses administrasi tanah, peran utamanya adalah sebagai langkah awal dalam mekanisme formal untuk memperoleh pengakuan hak yang diatur oleh undang-undang.⁵⁷

⁵⁵ Dewi Dewandari, "Pertanggungjawaban Pihak Terkait (BPN , Kelurahan , Dan PPAT) Mengenai Pemberitahuan Terhadap Jual Beli Tanah Letter C Yang Belum Dilakukan Pencoretan Di Kelurahan Yang Sudah Menjadi SHM Atas Nama Ahli Waris Pembeli" (2024): 1502–1512.

⁵⁶ Dekafela, "Analisis Yuridis Terhadap Letter c Sebagai Alas Hak Dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah."

⁵⁷ Hr Kilimanjaro, Isdiyana Kusuma Ayu, and Pinastika Prajna Paramita, "KEPASTIAN HUKUM KUTIPAN BUKU LETTER C DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH," no. 193 (n.d.): 11172–11204.

Negara melalui sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, tidak memberikan jaminan mutlak atas kebenaran fakta hukum maupun fakta fisik yang tercantum dalam sertifikat tanah. Ketentuan ini menjadi kelemahan mendasar dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat yang diterbitkan bukan merupakan bukti kepemilikan yang bersifat absolut, melainkan hanya berfungsi sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian kuat. Akibat dari ketentuan tersebut, pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh keberadaan sertifikat tetap memiliki hak hukum untuk mengajukan gugatan terhadap pemegang sertifikat. Situasi ini menimbulkan potensi sengketa yang dapat merugikan pemilik sertifikat, terutama jika ada klaim dari pihak lain yang memiliki bukti lebih kuat mengenai kepemilikan tanah. Dengan demikian, meskipun sertifikat tanah memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, ketidakpastian yang melekat dalam sistem pendaftaran tanah tetap berisiko menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.⁵⁸

Kelemahan ini mencerminkan adanya celah dalam sistem perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah, khususnya dalam hal kepastian atas status hukum dan fisik tanah yang terdaftar. Dalam praktik internasional, beberapa negara mengadopsi lembaga jaminan kepemilikan (*title insurance*) atau lembaga akuisisi jaringan untuk mengatasi risiko semacam ini. Lembaga-lembaga tersebut berfungsi memberikan perlindungan kepada pemilik tanah dari klaim pihak ketiga atau cacat hukum yang mungkin tidak terdeteksi pada saat pendaftaran tanah. Namun, pendekatan semacam itu tidak diterapkan dalam sistem pertanahan di Indonesia, karena sistem hukum agraria nasional masih berakar pada prinsip-prinsip hukum adat yang tidak mengenal keberadaan lembaga-lembaga tersebut.⁵⁹

⁵⁸ Ratnawati and Lesari, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Letter C Secara Dibawah Tangan."

⁵⁹ Ibid.

Dalam hukum adat yang menjadi dasar sistem agraria Indonesia, mekanisme penyelesaian sengketa tanah lebih mengutamakan pendekatan berbasis musyawarah dan mufakat. Sistem publikasi negatif yang diadopsi oleh PP No. 24 Tahun 1997 sebenarnya selaras dengan mekanisme hukum adat, di mana pendaftaran tanah tidak serta-merta menghilangkan kemungkinan adanya klaim atau sengketa oleh pihak lain. Hukum adat sendiri telah memiliki cara-cara tersendiri untuk mengatasi permasalahan ini melalui pengakuan terhadap hak-hak adat, dialog antar-pihak, dan penghormatan terhadap bukti-bukti tradisional yang relevan.⁶⁰

F. SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM)

Berdasarkan definisi yang tercantum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sertifikat diartikan sebagai suatu dokumen resmi yang ditandatangani atau dicetak oleh otoritas yang berwenang dan memiliki fungsi sebagai bukti kepemilikan atau sebagai tanda pengakuan atas suatu peristiwa atau kejadian hukum tertentu. Sertifikat ini memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap suatu hak atau kepemilikan, sehingga dapat dijadikan dasar yang sah dalam berbagai proses administratif dan hukum.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat dalam sistem pertanahan merupakan bukti hak yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Dokumen ini mencatat kepemilikan berbagai hak atas tanah, seperti hak milik, HGU, HGB, hak pakai, serta hak-hak lain yang diakui dalam sistem hukum agraria Indonesia. Selain itu, sertifikat juga berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun, dan

⁶⁰ I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana, and Putu Suryani, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat" 1, no. 3 (2019): 372–376.

hak pengelolaan tanah wakaf. Seluruh hak tersebut telah dicatat secara resmi dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya serta memudahkan dalam proses administrasi pertanahan di Indonesia.⁶¹

Sertifikat hak atas tanah merupakan dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah atas penguasaan tanah oleh pemegang haknya. Setelah sertifikat diterbitkan, dokumen ini akan dicatat dalam buku tanah yang dilengkapi dengan surat ukur sebagai bagian dari administrasi pertanahan. Selanjutnya, buku tanah tersebut dijilid dengan kertas sampul yang bentuk dan formatnya telah ditentukan berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam peraturan pemerintah. Buku tanah memuat informasi lengkap mengenai hak atas tanah, mencakup identitas pemegang hak, dasar hukum perolehan hak, status kepemilikan yang berlaku, serta riwayat pengalihan hak yang pernah dilakukan. Selain itu, surat ukur yang menyertai sertifikat berisi data teknis terkait tanah yang bersangkutan, termasuk lokasi, luas, serta batas-batas tanah yang telah ditentukan berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas pertanahan yang berwenang. Dengan adanya pencatatan ini, kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah dapat lebih terjamin serta meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.⁶²

Sertifikat dalam sistem hukum pertanahan Indonesia memiliki kekuatan pembuktian yang berasal dari kombinasi antara sistem positif dan negatif. Dalam sistem positif, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai satu-satunya alat bukti yang memiliki kekuatan hukum absolut. Artinya, selama tidak ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kepemilikan yang tercantum dalam sertifikat dianggap sah serta tidak dapat digugat. Di sisi lain, sistem negatif menyatakan bahwa informasi dalam sertifikat dianggap benar dan sah selama tidak ada pihak lain yang dapat

⁶¹ Adrian Sutedi, *SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH* (Sinar Grafika, 2023).

⁶² Marchel Maramis and Royke Taroreh, "Kajian Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Milih Tanah," *Jurnal Lex Crimen X*, no. 6 (2021): 83–92.

membuktikan ketidaksesuaian atau kepalsuannya melalui jalur hukum. Oleh karena itu, meskipun sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan hukum yang mengikat, masih dimungkinkan bagi pihak lain untuk mengajukan gugatan apabila dapat membuktikan adanya cacat hukum dalam penerbitannya.

Hak atas tanah dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain setelah proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat dilakukan. Pemilik sah yang namanya tercantum dalam sertifikat memiliki kewajiban untuk melakukan pengalihan hak secara legal. Proses pengalihan dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme hukum, seperti jual beli, hibah, warisan, atau bentuk perjanjian lainnya yang diakui oleh hukum. Setiap pengalihan hak harus disertai dengan akta yang dibuat oleh PPAT, kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Pendaftaran ini bertujuan untuk mencatat perubahan kepemilikan dalam buku tanah, sehingga status hukum pengalihan hak atas tanah menjadi sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

SHM termasuk dalam jenis sertifikat kepemilikan tanah yang memiliki kedudukan hukum paling kuat dalam sistem pertanahan di Indonesia. Sertifikat ini memberikan pemegangnya hak milik penuh atas sebidang tanah dengan kewenangan untuk menggunakannya tanpa batas waktu serta dapat diwariskan kepada ahli waris yang sah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 mengatur status kepemilikan ini dengan menegaskan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terlengkap. Hak tersebut dapat dimiliki oleh individu maupun badan hukum yang telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan perundang-undangan.⁶³

⁶³ Klaudius Illkam Hulu, "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak," *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 1 (2021): 27–31.

BPN sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bertanggung jawab atas penerbitan SHM. Mengacu pada ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses pendaftaran tanah menjadi tahapan awal yang harus dilalui untuk memperoleh sertifikat tersebut. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah bagi pemiliknya. Dalam prosedur ini, BPN melaksanakan serangkaian tahapan, termasuk pengukuran, pemetaan, serta penilaian status hukum tanah, guna mencegah potensi tumpang tindih kepemilikan yang dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

Jika dibandingkan dengan HGU, HGB, atau Hak Pakai, SHM memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat. Perbedaan mendasar yang membuat SHM lebih unggul adalah sifatnya yang tidak memiliki batas waktu kepemilikan, berbeda dengan HGB yang harus diperpanjang secara berkala agar tetap berlaku. Pemegang SHM memiliki hak penuh atas tanahnya tanpa perlu mengajukan perpanjangan, sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih besar. Selain itu, selama penggunaannya tidak bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan pemerintah, SHM juga memberikan keleluasaan kepada pemilik untuk memanfaatkannya untuk investasi, kepentingan komersial, maupun penggunaan pribadi, dengan tetap mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menerapkan sistem negatif dengan unsur positif, yang berperan dalam memperkuat kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik (SHM). Prinsip ini menegaskan bahwa informasi yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap sah sebagai bukti kepemilikan, kecuali ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang berlaku. Konsekuensinya, meskipun SHM memiliki kekuatan hukum yang tinggi sebagai dokumen kepemilikan yang sah, pemilik tanah tetap berkewajiban untuk memastikan

bahwa tanah tersebut tidak memiliki riwayat sengketa atau permasalahan hukum lainnya yang dapat mengganggu validitas sertifikat di hadapan hukum.

G. SENGKETA TANAH

1. Pengertian Sengketa Tanah

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dan signifikan dalam konteks kehidupan sosial, ekonomi, dan politik, karena keberadaannya tidak hanya mencerminkan kedaulatan dan independensi pemiliknya, tetapi juga menjadi sumber utama terjadinya sengketa pertanahan. Dalam banyak kasus, sengketa atas tanah timbul karena nilai strategisnya, baik sebagai aset pribadi maupun sebagai bagian dari sumber daya nasional. Sebagai elemen penting dalam pembangunan dan pengelolaan sumber daya, tanah juga berperan sebagai modal dasar yang mendukung upaya menjaga keutuhan negara serta mencapai tujuan kesejahteraan masyarakat.

Dalam perspektif hukum dan pengelolaan sumber daya nasional, tanah dianggap sebagai instrumen utama dalam mewujudkan keadilan sosial serta kesejahteraan yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia. Peraturan perundang-undangan nasional memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur penggunaan tanah, air, serta sumber daya alam lainnya, yang menunjukkan betapa strategisnya peran tanah dalam kehidupan masyarakat. Pemerintah berwenang untuk memastikan bahwa pemanfaatan sumber daya tersebut dilakukan dengan adil, efisien, serta berorientasi pada kepentingan umum. Dalam konteks ini, tanah tidak hanya berfungsi sebagai aset ekonomi, tetapi juga

sebagai sarana utama dalam mewujudkan prinsip-prinsip keadilan sosial sebagaimana yang diamanatkan dalam konstitusi negara.

Pemerintah menggunakan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai pedoman utama dalam mengatur dan mengelola tanah serta sumber daya alam di Indonesia. Dalam rangka membangun sistem pertanian yang sesuai dengan kepentingan masyarakat serta menghormati hukum adat yang berlaku, UUPA menetapkan berbagai asas fundamental yang berkaitan dengan aspek kepemilikan, penguasaan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah. Ketentuan yang tertuang dalam undang-undang tersebut memberikan dasar hukum yang kuat bagi pemerintah dalam mengambil kebijakan yang diperlukan guna memastikan keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat luas. Oleh karena itu, dalam sistem hukum agraria Indonesia, tanah tidak hanya dianggap sebagai benda yang dapat dimiliki secara perseorangan, tetapi juga sebagai instrumen penting dalam menciptakan kesejahteraan sosial serta mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan.⁶⁴

Seiring dengan meningkatnya aktivitas spekulasi tanah yang memanfaatkan lahan secara berlebihan, permasalahan dalam sektor pertanahan menjadi semakin rumit dan sulit dikendalikan. Spekulasi tanah sering kali menguasai area yang luas dengan tujuan eksploitasi, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk keuntungan komersial dengan mengubah lahan tersebut menjadi aset yang dapat diperjualbelikan. Tindakan penguasaan tanah dalam jumlah besar untuk kepentingan bisnis semata secara jelas bertentangan dengan prinsip dasar yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini bertujuan untuk menciptakan keadilan dalam pengelolaan dan

⁶⁴ Suwitno Yutye Imran Slamet Yusuf Hasan, Weny Almoravid Dunga, "PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH" 2, no. 6 (2023): 1521–1531.

pemanfaatan sumber daya agraria, sehingga setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah sesuai dengan kebutuhan dan kemampuannya. Untuk mencegah ketimpangan dalam penguasaan tanah serta melindungi kepentingan masyarakat secara luas, UUPA secara tegas melarang praktik kepemilikan tanah dalam jumlah yang berlebihan. Pembatasan tersebut dimaksudkan agar distribusi tanah dapat berlangsung lebih adil dan tidak hanya dikuasai oleh segelintir pihak yang memiliki modal besar, sehingga kesejahteraan rakyat secara keseluruhan dapat terjamin.⁶⁵

Larangan tersebut memiliki alasan yang kuat, karena penguasaan tanah secara berlebihan dapat merugikan masyarakat luas, terutama di kawasan perKabupatenan yang memiliki tingkat kebutuhan tanah yang sangat tinggi. Kabupaten-Kabupaten besar tidak hanya berfungsi sebagai pusat perdagangan dan industri, tetapi juga sebagai tempat berlangsungnya berbagai aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya lainnya. Sering dengan perkembangan urbanisasi, permintaan akan lahan di kawasan perKabupatenan semakin meningkat, menjadikannya kebutuhan pokok bagi berbagai sektor. Sayangnya, ketersediaan tanah sering kali tidak seimbang dengan permintaan, sehingga spekulasi tanah dapat memperburuk situasi dengan menciptakan kelangkaan dan menaikkan harga tanah secara tidak wajar.

Salah satu persoalan agraria yang paling kompleks dan sering menimbulkan konflik di Indonesia adalah sengketa tanah yang melibatkan pemerintah sebagai salah satu pihak utama. Persoalan kepemilikan lahan perkebunan menjadi salah satu bentuk sengketa yang kerap terjadi dalam konteks agraria. Tanah yang diberikan dalam bentuk Hak Guna Usaha (HGU), baik yang masih memiliki masa berlaku maupun yang telah habis jangka

⁶⁵ Ibid.

waktunya, sering kali menjadi objek sengketa dalam berbagai kasus hukum yang muncul di masyarakat. Dalam praktiknya, setelah masa berlaku HGU berakhir, tidak jarang muncul kelompok atau individu tertentu yang berupaya mempertahankan penguasaan atas tanah tersebut dengan berbagai alasan, termasuk penggunaan tanah secara turun-temurun atau adanya klaim hak kepemilikan adat yang belum terselesaikan. Kondisi ini memicu ketegangan antara pihak pemerintah atau perusahaan yang memiliki HGU dengan masyarakat yang merasa bahwa mereka memiliki hak historis maupun legal atas tanah tersebut.

Konflik lainnya yang sering muncul adalah terkait kawasan hutan, terutama dalam pemberian Hak Pengusahaan Hutan (HPH). Sengketa ini menjadi lebih rumit ketika kawasan yang diberikan izin HPH ternyata merupakan tanah ulayat milik masyarakat hukum adat. Hak-hak masyarakat adat sering kali terabaikan karena kurangnya pengakuan terhadap tanah ulayat dalam sistem hukum formal. Lebih parah lagi, sengketa ini kerap kali melibatkan lokasi pertambangan yang berbatasan dengan kawasan hutan atau bahkan tumpang tindih dengan klaim atas wilayah yang sebenarnya tidak memenuhi kriteria sebagai hutan. Dalam banyak kasus, pemerintah atau perusahaan pemegang izin sering kali mendasarkan klaim mereka pada peraturan yang kurang transparan, sehingga masyarakat adat merasa terpinggirkan dan kehilangan akses terhadap sumber daya yang menjadi bagian penting dari kehidupan mereka.⁶⁶

Wilayah pertambangan juga sering menjadi sumber konflik yang serius, terutama ketika wilayah tersebut berada di dekat kawasan yang diklaim sebagai hutan oleh pemerintah. Ketidakjelasan dalam penetapan status wilayah ini menyebabkan banyak

⁶⁶ Iwan Permadi, "Potensi Sengketa Hak Atas Tanah Di Indonesia," *Justisi* 9, no. 2 (2023): 201–216.

pihak terlibat dalam sengketa, termasuk masyarakat lokal, perusahaan tambang, dan instansi pemerintah. Dalam beberapa kasus, wilayah yang sebelumnya digunakan untuk aktivitas masyarakat lokal, seperti pertanian atau permukiman, diklaim secara sepihak sebagai kawasan hutan. Kondisi ini tidak hanya memicu ketegangan sosial tetapi juga merugikan masyarakat yang bergantung pada tanah tersebut untuk mata pencaharian mereka. Di sisi lain, pemerintah sering kali beralasan bahwa pengelolaan wilayah tersebut diperlukan untuk mendukung kepentingan ekonomi nasional, sehingga menimbulkan dilema antara perlindungan hak masyarakat dan pembangunan ekonomi.⁶⁷

Persoalan tumpang tindih atau batas wilayah juga menjadi salah satu sumber konflik yang sering kali sulit diselesaikan. Hal ini terutama terjadi pada tanah yang sebelumnya memiliki status hak eigendom atau hak milik adat (girik). Perubahan status tanah dari tanah adat atau tanah bengkok menjadi aset desa atau bahkan aset pemerintah daerah sering kali dilakukan tanpa konsultasi yang memadai dengan masyarakat setempat. Proses tukar-menukar tanah antar desa atau perubahan fungsi tanah untuk keperluan pembangunan sering kali dilakukan tanpa memperhatikan hak-hak masyarakat yang telah lama menggunakan tanah tersebut. Akibatnya, muncul sengketa yang melibatkan banyak pihak, baik antar individu, antar desa, maupun antara masyarakat dengan pemerintah.⁶⁸

Konflik juga terjadi pada aset yang dulunya merupakan harta pribadi namun kemudian dialihkan menjadi aset pemerintah. Proses peralihan ini sering kali menimbulkan keberatan dari pihak yang merasa dirugikan, terutama jika tidak ada kompensasi yang memadai atau prosedur yang jelas dalam pengambilalihan tersebut. Sengketa semacam ini

⁶⁷ Dyan Puspitaningsih, "DAMPAK HUKUM DARI PENGUASAAN TANAH BAGI PARA PETANI DI INDONESIA" 3, no. 4 (2023): 7–11.

⁶⁸ Putu Diva Sukmawati, "HUKUM AGRARIA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI INDONESIA" 2, no. April (2022): 89–95.

sering kali melibatkan banyak dokumen dan bukti kepemilikan yang saling bertentangan, sehingga membutuhkan penyelesaian hukum yang panjang. Dalam banyak kasus, masyarakat sering kali merasa tidak mendapatkan keadilan karena posisi mereka yang lemah dalam menghadapi pemerintah atau pihak lain yang memiliki sumber daya lebih besar.

Salah satu bentuk konflik yang paling sulit diselesaikan adalah sengketa yang berkaitan dengan putusan pengadilan. Ada kalanya putusan pengadilan dianggap tidak dapat diterima oleh salah satu pihak, baik karena alasan substansi hukum maupun karena ketidakpuasan terhadap proses peradilan itu sendiri. Akibatnya, sengketa tersebut tidak dapat dieksekusi, dan ketegangan antara pihak-pihak yang bersengketa tetap berlanjut. Dalam beberapa kasus, mekanisme mediasi atau upaya hukum tambahan diperlukan untuk mencari solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. Hal ini menunjukkan perlunya reformasi dalam sistem hukum agraria, termasuk perbaikan dalam penegakan hukum dan pengawasan terhadap pelaksanaan putusan pengadilan.⁶⁹

2. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Secara umum, terdapat berbagai faktor yang menjadi penyebab utama terjadinya konflik pertanahan. Faktor-faktor ini bersifat universal dan sering kali muncul dalam setiap kasus sengketa tanah, di mana pun sengketa tersebut terjadi. Salah satu penyebab utama adalah kurangnya respons dan perhatian dari petugas pertanahan terhadap kebutuhan masyarakat akan ketersediaan lahan. Hal ini sering kali memicu ketidakpuasan masyarakat, terutama ketika proses administrasi pertanahan dianggap lambat, tidak efisien, atau tidak

⁶⁹ Muh. Rizal Ramli et al., "Polemik Sengketa Hak Atas Tanah" 9, no. November (2021): 18–26.

transparan. Dalam beberapa kasus, ketidakpedulian petugas bahkan dapat memperburuk situasi, misalnya dengan memberikan perlakuan yang tidak adil kepada pihak tertentu atau mengabaikan keluhan masyarakat yang dirugikan.

Peraturan yang tidak lengkap atau tidak memadai juga menjadi akar permasalahan dalam konflik pertanahan. Ketiadaan aturan yang jelas dan tegas dalam mengatur hak dan kewajiban para pihak sering kali menciptakan celah hukum yang dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan secara tidak sah. Bahkan, di beberapa daerah, masih terdapat kekosongan hukum terkait pengelolaan dan penguasaan tanah, sehingga sengketa yang muncul sulit diselesaikan melalui jalur hukum formal. Peraturan yang tidak sinkron antara tingkat pusat dan daerah juga kerap kali menjadi sumber konflik yang kompleks.⁷⁰

Ketidakpatuhan terhadap peraturan yang sudah ada menjadi penyebab lain yang signifikan. Meskipun aturan telah dibuat untuk mengatur berbagai aspek pertanahan, masih banyak pihak yang melanggar ketentuan tersebut, baik secara sengaja maupun karena kurangnya pemahaman. Ketidakpatuhan ini dapat melibatkan individu, korporasi, maupun instansi pemerintah yang seharusnya menjadi teladan dalam pelaksanaan peraturan. Misalnya, praktik pengalihan hak atas tanah tanpa mengikuti prosedur yang benar sering kali menyebabkan tumpang tindih hak dan menimbulkan sengketa yang sulit diselesaikan.

Masalah lainnya adalah data pertanahan yang tidak akurat atau tidak lengkap. Ketidakcocokan data ini dapat mencakup informasi mengenai batas-batas tanah, status kepemilikan, atau penggunaan lahan. Ketidaktepatan data sering kali terjadi akibat kurangnya sistem pencatatan yang baik atau karena tidak diperbaruinya data sesuai dengan

⁷⁰ Willya Achmad, "Konflik Sengketa Lahan Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia," *Kolaborasi Resolusi Konflik* 6, no. 1 (2024): 8–18.

kondisi aktual. Data tanah yang salah atau tumpang tindih antara satu pihak dengan pihak lain juga menjadi pemicu sengketa yang serius. Dalam beberapa kasus, pihak yang merasa dirugikan sering kali tidak memiliki akses untuk membuktikan haknya akibat kelemahan dalam dokumentasi atau pencatatan.⁷¹

Kurangnya sumber daya manusia yang kompeten dan memadai dalam menangani konflik pertanahan juga turut memperburuk keadaan. Petugas yang bertanggung jawab sering kali tidak memiliki keahlian atau pengalaman yang cukup dalam menyelesaikan kasus yang kompleks. Bahkan, dalam beberapa kasus, jumlah petugas yang ditugaskan untuk menangani sengketa pertanahan tidak sebanding dengan jumlah konflik yang muncul, sehingga penanganannya menjadi lambat dan tidak efektif. Hal ini menyebabkan banyak sengketa yang akhirnya tidak terselesaikan atau malah semakin meluas.

Transaksi tanah yang tidak sah atau bertentangan dengan hukum sering kali menjadi faktor utama dalam munculnya konflik pertanahan. Ketika suatu hak atas tanah dialihkan tanpa memperoleh persetujuan dari seluruh pihak yang berkepentingan atau tanpa didukung oleh dokumen hukum yang sah, maka permasalahan hukum dapat timbul. Transaksi semacam ini tidak hanya merugikan salah satu pihak, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum dalam jangka panjang. Selain itu, tindakan pihak yang tidak bertanggung jawab dalam mencari keuntungan, seperti memanipulasi fakta atau memalsukan data kepemilikan tanah, sering kali menjadi pemicu utama terjadinya sengketa tanah di masyarakat.

Terkadang, konflik juga muncul akibat solusi yang ditawarkan oleh lembaga lain yang memiliki kewenangan tumpang tindih dalam masalah pertanahan.

⁷¹ Ery Agus Priyono M.Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan," no. 2 (2022): 130–148.

Ketidakharmonisan antara instansi yang terlibat, seperti pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau lembaga adat, sering kali menciptakan ketidakpastian dalam penyelesaian sengketa. Hal ini diperburuk dengan kurangnya koordinasi yang efektif antar lembaga tersebut, sehingga penyelesaian masalah menjadi berlarut-larut dan tidak memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Konflik pertanahan telah diidentifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dikategorikan ke dalam beberapa jenis perselisihan. Jenis-jenis konflik tersebut meliputi sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah, perselisihan dalam proses penetapan dan pendaftaran tanah, permasalahan terkait lokasi dan batas-batas tanah, konflik mengenai ganti rugi, serta berbagai sengketa lainnya. Selain itu, konflik pertanahan juga mencakup perselisihan tanah milik pribadi, sengketa tanah adat, permasalahan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sengketa objek reforma agraria, serta sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan hukum.

Menurut Kepala BPN Pusat, terdapat setidaknya tiga faktor utama yang menjadi penyebab konflik pertanahan di Indonesia. Pertama, adanya ketidakjelasan dalam administrasi sertifikasi tanah. Hal ini mengakibatkan situasi di mana dua atau lebih pihak dapat memiliki klaim yang sama atas sebidang tanah dengan sertifikat yang berbeda.

⁷²Ketidajelasan ini sering kali disebabkan oleh kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, termasuk kurangnya akurasi data dan tumpang tindih pengelolaan dokumen. Masalah ini memperumit penyelesaian sengketa karena sering kali melibatkan pembuktian yang berlarut-larut di pengadilan.

⁷² Muhammad Rafi and Arsin Lukman, "Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Di Indonesia" 7, no. 1 (2023): 33–40.

Ketimpangan dalam kepemilikan lahan pertanian dan nonpertanian menjadi faktor kedua yang berkontribusi terhadap permasalahan agraria. Kebijakan ekonomi yang cenderung liberal serta berorientasi kapitalis sering kali menjadi pemicu utama ketimpangan ini. Perusahaan besar maupun investor cenderung membeli lahan yang sebelumnya dimiliki oleh petani atau masyarakat adat dengan harga yang lebih rendah atas dasar kepentingan pembangunan. Selain menyebabkan ketidakadilan sosial, ketimpangan dalam kepemilikan lahan juga berdampak secara signifikan terhadap kelompok masyarakat lokal, terutama petani dan pekerja lahan. Beban finansial yang lebih besar harus mereka tanggung akibat sulitnya akses terhadap lahan yang dahulu menjadi sumber penghidupan mereka. Dalam kondisi ini, petani sering kali menjadi pihak yang paling terdampak karena kehilangan tanah yang menjadi sumber utama mata pencaharian mereka.

Ketiga, dalam menentukan keabsahan kepemilikan tanah, sistem hukum sering kali hanya mengakui dokumentasi resmi seperti sertifikat tanah. Namun, kenyataannya, banyak tanah yang secara hukum (*de jure*) dimiliki oleh perusahaan atau investor besar tetapi tidak dimanfaatkan secara efektif (*de facto*). Tanah tersebut sering kali dibiarkan terlantar setelah dibeli dari pemilik asli, yaitu petani atau masyarakat adat. Hal ini menciptakan situasi di mana tanah yang secara formal terdaftar pada satu pihak sebenarnya tidak dikelola atau dimanfaatkan secara produktif, sehingga menimbulkan ketegangan sosial di antara masyarakat sekitar.

Meskipun persoalan konflik pertanahan ini kerap dianggap sepele oleh sebagian pihak, pada kenyataannya, permasalahan ini sangat mendesak untuk segera diselesaikan. Sengketa pertanahan tidak hanya menimbulkan dampak ekonomi, tetapi juga dapat memicu konflik sosial yang lebih luas, seperti konflik antar ras, suku, maupun agama.

Sengketa tanah sering kali melibatkan nilai-nilai harga diri dan identitas budaya yang membuatnya menjadi isu yang sangat sensitif. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa pertanahan harus dilakukan secara komprehensif dan adil.

BPN juga mengidentifikasi berbagai jenis sengketa yang sering terjadi, termasuk sengketa terkait penguasaan dan kepemilikan tanah, permasalahan dalam proses penetapan dan pendaftaran tanah, konflik batas atau lokasi, serta sengketa ganti rugi. Selain itu, terdapat pula sengketa tanah adat, konflik tanah dalam konteks reforma agraria, perselisihan yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, serta permasalahan pelaksanaan keputusan hukum yang berkaitan dengan pertanahan.

Sengketa pertanahan di Indonesia memiliki akar permasalahan yang rumit, yang melibatkan berbagai aspek hukum, sosial, dan administrasi. Salah satu penyebab utamanya adalah ketidakteraturan dalam sistem administrasi pertanahan. Proses administrasi yang tidak tertata dengan baik sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama karena banyaknya tumpang tindih data serta dokumen kepemilikan tanah. Masalah ini semakin diperparah oleh kurangnya koordinasi antara lembaga-lembaga yang berwenang dalam pengelolaan tanah, baik di tingkat pusat maupun daerah. Kondisi ini menyebabkan sengketa sering kali sulit diselesaikan secara tuntas, karena masing-masing pihak memiliki klaim yang didasarkan pada dokumen yang berbeda atau bahkan bertentangan.⁷³

Ketimpangan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah menjadi persoalan struktural yang terus berlanjut. Sebagian besar tanah dikuasai oleh kelompok masyarakat kaya atau korporasi besar, sementara masyarakat kelas bawah, seperti petani dan penggarap tanah, justru sering kali tidak memiliki akses yang memadai terhadap tanah. Ketimpangan

⁷³ Rianedo Anggriawan et al., "Upaya Pemerintah Dalam Penataan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Di Indonesia" 2, no. 4 (2024): 838–846.

ini tidak hanya mencerminkan ketidakadilan sosial, tetapi juga memicu konflik horizontal di masyarakat. Dalam banyak kasus, tanah yang telah dikuasai oleh pihak tertentu dibiarkan terbengkalai tanpa dimanfaatkan secara produktif, sementara kebutuhan masyarakat akan lahan terus meningkat.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yang masih bersifat negatif, juga turut berkontribusi terhadap munculnya sengketa. Sistem ini tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang mutlak terhadap pemilik tanah, karena klaim pihak ketiga terhadap tanah bersertifikat masih dimungkinkan. Akibatnya, meskipun telah memiliki sertifikat, pemilik tanah tidak sepenuhnya terlindungi dari potensi gugatan atau klaim dari pihak lain. Sistem ini menciptakan celah yang sering dimanfaatkan oleh kelompok-kelompok tertentu untuk menimbulkan perselisihan atas tanah.

Permintaan yang tinggi terhadap tanah, terutama di daerah perKabupatenan dan kawasan yang sedang berkembang, juga mendorong munculnya aktivitas mafia tanah. Kelompok ini sering kali menggunakan cara-cara ilegal, seperti pemalsuan dokumen dan manipulasi data, untuk menguasai lahan yang bukan haknya. Aktivitas mafia tanah tidak hanya merugikan masyarakat, tetapi juga menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem pengawasan oleh aparat penegak hukum dan lembaga administrasi pertanahan. Kelemahan ini menciptakan lingkungan yang kondusif bagi berkembangnya praktik-praktik tidak sah yang melibatkan tanah.

Tumpang tindih peraturan perundang-undangan, baik secara horizontal maupun vertikal, juga menjadi salah satu penyebab utama terjadinya sengketa pertanahan. Banyaknya peraturan yang tidak sinkron atau bahkan bertentangan menciptakan kebingungan dalam penerapannya di lapangan. Substansi yang diatur dalam peraturan-

peraturan ini sering kali kurang jelas atau saling berbenturan, sehingga menyulitkan aparat dan masyarakat untuk memahami dan mematuhi aturan yang berlaku.⁷⁴

Peran notaris dan PPAT dalam proses administrasi pertanahan sering kali belum optimal. Kesalahan dalam pembuatan akta atau kelalaian dalam memverifikasi keabsahan dokumen dapat memicu konflik hukum yang serius. Kurangnya transparansi dan profesionalisme dalam proses ini menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap lembaga-lembaga yang seharusnya menjadi penjamin kepastian hukum.⁷⁵



⁷⁴ Abdul Mutalib Saranani et al., "Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah" 1, no. 3 (n.d.): 173–184.

⁷⁵ Kartiwi, "PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMINIMALISIR SENGKETA TANAH."