PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM MEMILIKI SERTIFIKAT [1]

Oleh :
Melinda Ester Londa [2]
Friend Anis [3]
Renny Nansy Koloay [4]

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah yang belum memiliki sertifikat dan untuk mengetahui prosedur penerbitan sertifikat tanah. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi pemilik tanah yang belum memiliki sertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah guna mendapatkan alat bukti sebagai tanda kepemilikan hak atas tanah. Pemgang hak milik atas tanah yang belum memiliki alat bukti apapun bisa mendapatkan perlindungan hukum, dengan tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik. 2. Sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, namun sebelum sertifikat diterbitkan maka harus memenuhi persyaratan yang diminta, seperti mempersiapkan dokumen-dokumen penting yang diperlukan, kemudian mengajukan permohonan untuk pembuatan sertifikat.

Kata Kunci : *perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah, belum memiliki sertifikat*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di mana mana. Melihat perubahan yang pesat akan perubahan fungsi tanah atas kebutuhan hidup manusia ini, maka di Indonesia telah diupayakan untuk menciptakan keteraturan dalam bidang pertanahan dalam bentuk peraturan dan hukum agraria[5].

Kepemilikan Atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup penting dalam kehidupan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya. Dalam ketentuan dalam pasal 19 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu "Untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan tanda bukti yang otentik yaitu tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Pada bukti Hak atas Tanah dapat di lakukan pengalihan atau pemindahan hak milik atas tanah dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum[6].

Pentingnya pendaftaran tanah bagi perolehan hak milik tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa tanah. Perebutan tanah yang diperjuangkan oleh individu atau kelompok untuk memenuhi kebutuhannya mengakibatkan sengketa tanah. Penyebab sengketa tanah dapat berbeda-beda sesuai dengan konteks sosial, politik dan hukum suatu negara atau wilayah tertentu.

Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN), ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa, di antaranya persediaan tanah terbatas, sedangkan kebutuhan pendudukan akan tanah terus meningkat ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah, tanah terlantar dan resesi ekonomi, pluralisme hukum tanah di masa kolonial, persepsi dan kesadaran hukum masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah Inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam penyelesaian masalah, reformasi, kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah; sistem peradilan, lemahnya sistem administrasi pertanahan tidak terurusnya tanah-tanah aset instansi pemerintah[7].

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok

---

[1] Artikel Skripsi
[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010530
[3] Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum
[4] Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

[5] Harsono Boedi. (2013). "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*". Jakarta: Djambatan. Hlm. 78.
[6] Miftahul Khair Patahuddin. "*Pengaturan terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah menurut UU No.5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria"*. Jurnal hukum. Hlm. 1.
[7] Gabriel Yericho Damanik, dkk. "*Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dari Aparat yang Tidak Bertanggung Jawab*". Jurnal Kewarganegaraan. Vol. 7, 2023. Hlm. 909.

Agraria (UUPA) Menyatakan "Hak milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan kepihak lain". Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah di atur oleh PP No. 18 Tahun 2021[8].

Masalah kepemilikan tanah di Indonesia menjadi isu penting, mengingat tanah merupakan sumber daya bagi kehidupan masyarakat. Hak milik di atur dalam pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Namun, masih banyak pemegang hak milik yang belum memiliki sertifikat resmi, sehinnga rentan menimbulkan masalah hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Kenyataannya tidak jarang ada pihak-pihak lain yang mencoba menguasai bidang tanah milik orang lain dengan melakukan perbuatan-perbuatan yang melawan hukum. Tanpa sertifikat, pemegang hak milik sering kali menghadapi resiko sengketa dan ancaman penguasaan oleh pihak lain.

Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertifikat yang dimilikinya. Padahal sertifikat tanah sangat penting dan merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertifikat tersebut. Selain rusaknya sertifikat masalah lain yang dihadapi pemegang sertifikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah.[9]

Pemegang hak milik yang tidak memiliki serifikat seringkali sulit untuk membuktikan kepemilikannya, yang dapat mengakibatkan konflik dengan pihak lain. Ketidakpastian hukum ini disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Hal ini dapat menciptakan celah bagi tindakan penguasaan tanah secara ilegal, penggusuran dan lainnya yang dapat merugikan pihak pemegang hak milik. Pentingnya pemahaman tentang sertifikat tanah sangat diperlukan agar setiap orang yang memiliki tanah bisa mempertahankan hak dan kepentingan yang dimiliki atas tanah tersebut. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa. Tanah-tanah yang belum bersertifikat posisinya sangat lemah bahkan masyarakat harus sampai mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk meneguhkan hak mereka, atau dengan cara membuat laporan polisi. Sengketa tanah merupakan perselisihan yang berkaitan dengan tanah yang melibatkan antara orang perseorangan, lembaga, ataupun badan hukum. Secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, di mana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut.

Contoh kasus dalam putusan No. 50/Pdt.G/2023/PN Mnd., dalam perkara gugatan antara Maya Matto sebagai Penggugat, Beltina Mongan Tergugat I, Edy Lumentut Tergugat II, Jeffrey Kaunang turut Tergugat I, Edward Kaunang turut Tergugat II, Remy Kaunang turut Tergugat III, Peggy Wakari turut Tergugat IV, Arisman Mel turut Tergugat V, Hukum Tua Desa Koka Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa turut Tergugat VI, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara turut Tergugat VII. Tentang duduk perkara bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah perkebunan yang terletak di tempat bernama Ranowatu Lewet Sariow masuk wilayah kepolisian jaga I Desa Koka Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa dengan luas ± 42.624 M² (kurang lebih empat puluh dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang batasnya sebagai berikut, Utara: Edy Lumentut, Kel. Rory, Johanis Pua. Timur: Sungai Sariow. Selatan: Frans Simbala, Hein Wowor, Jan Palit. Barat: dr. Julia Kaunang, Lusye Tumbel, Jus Moto. Bahwa tanah milik penggugat asalnya dari keluarga Alm. Arkelaus Kaunang berdasarkan surat pengukuran pada hari sabtu tanggal 13 Agustus 1988 yang kedudukan tanah ditempat bernama Ranowatu Lelet Sariow termasuk di kepolisian Desa Koka Kecamatan Pineleng sekarang Kecamatan Tombulu, dengan luas ± 54.684 M² (kurang lebih lima puluh empat ribu enam ratus delapan puluh empat meter persegi) yang sipat-sipatnya sebagai berikut. Utara: Kuala Sariow, Mx Rory Bersdr, M. Puah. Timur: Mengikuti Kuala Sariow. Selatan: J.W Palit, Hein Wowor, Sutiono, Adelin Kaunang. Barat: Jus Moto, Mx, Rory Bersdr, J. Rawung, M. Puah, Hein Wowor, Sutiono. Bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 9/2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara Kecamatan

[8] Miftahul Khair Patahuddin. *Opcit.* Hlm. 4.

[9] Soetomo. (2019). "*Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*". Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya. Hlm. 47.

Tombulu Kabupaten Minahasa yang ditandatangani oleh Sonny Saina, dimana penjual adalah turut Tergugat I, turut Tergugat II, turut Tergugat III, turut Tergugat IV, turut Tergugat V dan pembeli adalah Penggugat dimana tanah perkebunan tersebut dengan luas ± 42. 624 M². Bahwa pada saat dilakukan pengukuran tanah milik Penggugat oleh Pemerintah Desa Koka Kecamatan Tombulu, tanah milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yang akan dijual kepada Penggugat, dimana yang melakukan penunjukan batas adalah suami dari Tergugat I (Hukum Tua saat itu). Bahwa pada tahun 2020 Penggugat mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat Hak Milik sebagian tanah milik penggugat dengan luas 15.910 M² (lima belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) di kantor Turut tergugat VII. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum sisa tanah Penggugat, pada tahun 2021 penggugat melakukan pengukuran Kembali tanah milik Penggugat, akan tetapi luas batas tanah sudah tidak sesuai dengan luas tanah yang ada dalam Akta Jual Beli Nomor: 9/2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat sebagian tanah milik Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat II dengan luas 17.000 M² (kurang lebih tujuh belas ribu meter persegi) dengan batas sebagai berikut. Utara: Edy Lumentut. Timur: Sungai Sariow. Selatan: Penggugat. Barat: Hans Rory. Selanjutnya disebut Objek Sengketa. Bahwa ternyata sebagian objek sengketa dahulu milik Tergugat I yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor: 883 luas 1905 M² dengan Surat Ukur Nomor: 00216/2016 dan sekarang ini telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Bahwa sekarang ini objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat II dan telah dibuatkan Sertifikat Hak Milik oleh turut Tergugat VII. Bahwa dalam pembuatan sertifikat terhadap objek sengketa telah dibantu oleh turut Tergugat VI. Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. Bahwa tindakan dari Tergugat I dengan mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat II tanpa melibatkan penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. Bahwa tindakan dari turut Tergugat VI dengan membantu dalam pembuatan Sertifikat Hak Milik terhadap objek sengketa kepada turut Tergugat VII adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. Bahwa karena penerbitan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan turut Tergugat VII tanpa melibatkan penggugat, maka sertifikat tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum. Bahwa penarikan pihak turut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dalam gugatan ini agar supaya dapat tunduk dan bertakluk pada putusan perkara ini. Bahwa karena objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum sehingga memintakan kepada Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa terhadap objek sengketa untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan diserahkan kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan alat negara (kepolisian). Bahwa agar gugatan tidak sia-sia juga adanya kekhawatiran dari Penggugat kepada Tergugat II akan mengalihkan sebagian atau seluruh objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Manado, berkenan terlebih dahulu meletakan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa. Bahwa karena gugatan Penggugat ini disertai bukti yang cukup dan sah secara hukum, maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang terhormat untuk mengabulkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi. Bahwa demikian juga untuk menjamin terlaksananya putusan ini nanti, maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat II lalai dan tidak memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap. Pengadilan mengadili dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebgaian
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini
3. Menyatakan tanah seluas ± 42.624 M2 (empat puluh dua ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) yang dibeli Penggugat dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 9/2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa dan ditandatangani oleh Sonny Saina, SH, dengan batas-batas: Utara dengan Edy Lumentut, Kel. Rory, Johanis Pua, Timur dengan Sungai Sariow, Selatan dengan Frans Simbala, Hein Wowor, Jan Palit, Barat dengan dr. Juliana Kaunang, Lusye Tumbel, Jus Moto. adalah milik Penggugat.

4. Menyatakan tanpa sepengetahuan Penggugat tanah objek sengketa seluas ± 17.000 M^2, telah dikuasai oleh Tergugat II dengan batas-batas sebagai berikut. Utara: Edy Lumentut. Timur: Sungai Sariow. Selatan: Penggugat. Barat: Hans Rory.
5. Menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.
6. Menyatakan Tindakan Tergugat I yang tetap mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat II tanpa melibatkan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
7. Menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
8. Memerintahkan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat II untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan diserahkan kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
10. Menghukum tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 6.946.000,00.- (enam juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tantangan hukum yang dihadapi oleh pemegang hak milik, serta perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik tanah yang belum memiliki sertifikat. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman dan penanganan tentang kepemilikan tanah di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah yang belum memiliki sertifikat?
2. Bagaimana prosedur penerbitan sertifikat tanah?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat

Pengakuan atas kepemilikan tanah yang belum bersetifikat terkadang hanya didasarkan pada seberapa lama seseorang menempati, menggunakan, dan mengelola tanah tersebut. Akibatnya, timbul klaim kepemilikan tanpa bukti hukum yang sah. Umumnya, tanah-tanah tersebut sebelumnya tidak berpenghuni, kemudian dimanfaatkan sebagai tempat tinggal, lokasi usaha, atau lahan perkebunan. Hal ini banyak terjadi pada tanah adat serta lahan di desa atau wilayah pedalaman yang dikelola oleh masyarakat adat, baik berupa tanah kosong maupun yang masih berupa hutan[10].

Situasi ini berpotensi mengancam keberlangsungan kehidupan sosial, ekonomi, dan aspek kehidupan yang lainnya. Masyarakat adat sering kali menghadapi kendala ekonomi, keterbatasan pendidikan, serta minimnya akses ter-hadap informasi hukum, sehingga mereka belum menyadari pentingnya mendaftarkan tanah mereka untuk memperoleh kekuatan dan perlindungan hukum tanah mereka. Selain itu, ketidaktegasan pemerintah daerah dalam penataan tata ruang serta pemberian izin mendirikan bangunan dan usaha semakin memperburuk keadaan.

Pengakuan terhadap kepemilikan tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat menjadi sangat mendesak, terutama ketika pemilik tanah ingin mengalihkan tanahnya kepada orang lain melalui transaksi jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, atau warisan. Agar kepemilikan tanah memiliki kepastian hukum, statusnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik, termasuk peralihannya, penghapusannya, serta pembebanannya dengan hak-hak lain, harus didaftarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Kesadaran hukum suatu masyarakat harus didukung oleh budaya hukumnya. Kelalaian, baik disengaja maupun tidak, dapat menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan tanah. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus terus melakukan sosialisasi secara berkelanjutan. Minimnya informasi mengenai pentingnya sertifikat hak atas tanah dapat menjadi hambatan dalam penyelesaian kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Persoalan terkait kepemilikan tanah tidak hanya muncul akibat hak milik tanah yang belum didaftarkan, tetapi juga dapat berkembang menjadi permasalahan yang lebih kompleks di

[10] Vina Lusiana, *Opcit.* Hlm. 23.

kemudian hari. Beberapa permasalahan yang sering timbul dalam kepemilikan hak atas tanah antara lain sebagai berikut:

1. Masalah Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah.
   Tumpang tindih atau *overlapping* kepemilikan tanah terjadi ketika dua pihak atau lebih memiliki hak pengelolaan atas objek tanah yang sama, baik melalui penerbitan hak oleh satu instansi maupun oleh instansi yang berbeda. Tumpang tindih ini dapat terjadi pada seluruh atau sebagian dari suatu bidang tanah, baik yang telah bersertifikat maupun yang masih berstatus Surat Keterangan Tanah (SKT). Salah satu penyebab utama permasalahan ini adalah karena sertifikat tersebut tidak terpetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi wilayah. Tumpang tindih kepemilikan tanah merupakan salah satu permasalahan paling umum di Indonesia. Dalam beberapa kasus, satu bidang tanah dapat diklaim oleh beberapa pihak, masing-masing dengan sertifikat resmi. Kondisi ini menunjukkan bahwa terdapat pemalsuan dokumen atau penerbitan sertifikat ganda. Hal ini terjadi akibat praktik kolusi antara oknum Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan pihak tertentu yang memiliki akses ke penguasa. Jadi, semua sertifikat yang berada di tangan para pihak dikeluarkan oleh BPN. Karena BPN tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pengujian secara materiil tanah tersebut, maka BPN pun tidak dapat membatalkan atau menerbitkan sertifikat baru sebelum adanya putusan pengadilan yang menetapkan pemilik sah tanah tersebut. Oleh karena itu, keterlibatan pemodal, penguasa, dan oknum di dalam BPN dalam praktik kolusi telah menjadi salah satu faktor utama yang menyebabkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah. Jika sistem peta pendaftaran tanah atau peta situasi di setiap kantor pertanahan dikelola dengan baik, kemungkinan terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah dapat diminimalkan.
   Tumpang tindih kepemilikan tanah memiliki dampak yang signifikan terhadap kepastian hukum, perekonomian, dan stabilitas sosial. Dalam aspek perekonomian, ketidakpastian kepemilikan tanah berdampak besar pada sektor pertanian, perkebunan, dan industri, yang sering kali mengalami hambatan dalam investasi akibat permasalahan ini. Ketidakjelasan status kepemilikan dapat menyebabkan terhentinya proyek pembangunan atau pemanfaatan lahan yang tidak optimal. Selain itu, sektor properti dan konstruksi juga sangat terdampak karena ketidakpastian hukum dapat menunda atau bahkan menghentikan proyek-proyek pembangunan.
2. Masalah Kesulitan Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah.
   Pengurusan sertifikat tanah seringkali menjadi proses yang kompleks dan memakan waktu bagi masyarakat, ini menjadi salah satu faktor yang membuat masyarakat belum memiliki sertifikat atas tanah yang mereka miliki. Meskipun penting untuk mengamankan hak kepemilikan atas tanah, prosesnya yang berbelit dan birokrasi yang panjang seringkali menjadi kendala utama.

Perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum yaitu berbagai upaya hukum yang wajib diberikan oleh aparat penegak hukum dengan memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun[11]. Perlindungan dikatakan perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur yaitu adanya jaminan kepastian hukum, adanya pengayoman pemerintah kepada warganya.

perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dalam memberikan perlindungan terhadap masyarakat yang belum mempunyai sertifikat adalah hukum. Hukum dalam hal ini adalah Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Seseorang yang telah melakukan pendfataran tanah akan menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN. Sertifikat merupakan hasil produk hukum dari pendaftaran tanah. Seseorang yang mempunyai alat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat, dapat mempertahankan dirinya sebagai pemegang hak yang sah dari gangguan-gangguan pihak lain. Sertifikat merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum dari pemerintah. Adanya sertifikat tersebut, maka orang yang tercantum di dalam sertifikat itu data-datanya akan terlindungi baik itu data fisik, berupa letak, batas, dan luas bidang tanahnya maupun data yuridis yaitu mengenai status hukum atas bidang tanahnya.

Untuk menjawab bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah belum terdaftar yang dirugikan akibat mal administrasi perangkat pemerintahan, maka perlu ditelaah mengenai tujuan pendaftaran tanah, yakni sebagaimana telah dibahas sebelumnya bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk

[11] Satjipto Rahardjo, *"Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah"*. Jurnal Masalah Hukum, Bandung, 1993. Hlm. 74.

memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Berdasarkan tujuan pendaftaran tanah yang tercantum dalam UUPA juga PP Pendaftaran Tanah, maka dapat dipahami bahwa jaminan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah baru akan terwujud ketika suatu bidang atas tanah tersebut didaftarkan, sehingga secara formal Negara mengakui dan melindungi eksistensi suatu bidang tanah[12].

Perlu diingat pula bahwa terdapat dua sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yakni sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif, bukti kepemilikan hak atas tanah atau sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak, artinya kebenaran data yang terdapat sertifikat atas tanah adalah mutlak, dan tidak dapat di ajukan gugatan, sehingga tidak dapat dilakukan perubahan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut. Dalam sistem publikasi negatif, negara tidak memberikan jaminan kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat hak atas tanah, maka meskipun pendaftaran telah dilakukan, pemegang hak atas tanah masih dimungkinkan mendapat gugatan dari pihak yang memiliki bukti bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, yang artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punya.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif namun berunsur atau bertendensi positif, hal ini sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka artinya sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah bukanlah alat bukti yang mutlak melainkan alat bukti yang kuat, namun masih dapat dibatalkan. Dari pembahasan ini dapat disimpulkan bahwa tidak ada perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat, dengan kata lain, perlindungan hukum baru akan tercipta setelah suatu bidang tanah telah dididaftarkan.

Alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat yang berkaitan dengan pendaftaran hak pada PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 berupa: *Grosse* akta hak *eigendom*, Petuk pajak Bumi/*Landrete*, girik, pipil, ketitir, dan *verponding*. Indonesia sebelum berlakunya PP No 10 Tahun 1961, Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, dan alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah sertifikat, tetapi terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dapat dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran hak sebagaimana diatur pada Pasal 23 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berupa Asli Akta PPAT[13].

Berikut penjelasan tentang alat bukti sebelum berlakunya UUPA:

a) Girik, Sebelum lahirnya Undang-Undang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, Girik masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UndangUndang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lahir dan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah[14].
b) Letter C, Letter C digunakan oleh masyarakat zaman penjajahan Belanda hingga sebelum UUPA berlaku. Masyarakat pada zaman dulu menganggap Letter C adalah alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang sedang ia kuasai. Letter C merupakan tanda bukti berupa salinan catatan yang dari Kantor Desa atau Kelurahan. Buku Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak atas tanahnya, Jadi buku Letter C dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis.
c) Petok D, Sebelum diberlakukannya UUPA, surat Petok D ini memiliki kekuatan yang

[12] Siti Hatia Adzannya Basuki, dkk. *"Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa".* Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria. Vol. 2, 2022. Hlm. 29.

[13] https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-R3DF. Diakses pada 27 November 2025.

[14] Parlindungan A.P. (1999). "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*". Bandung: Mandar Maju. Hlm. 3.

setara atau sama dengan sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Namun setelah diundangkannya UUPA, kekuatan pembuktian tersebut tidak lagi berlaku. sehingga, surat Petok D hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh sang pemilik tanah.

d) Pipil, Sebelum diterbitkannya UUPA, Pipil dianggap oleh masyarakat sebagai alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah. Setelah diterbitkannya UUPA pipil hanyalah dianggap sebagai bukti surat tanda pembayaran pajak.
e) Ketitir, Ketitir juga dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan tanah oleh masyarakat sebelum diterbitkannya UUPA. namun setelah diterbitkannya UUPA, ketitir juga dianggap sebagai bukti tanda pembayaran pajak.
f) *Verponding* dalam masyarakat adalah salah satu produk hukum pertanahan pada zaman kolonial, masyarakat Indonesia menyatakan *verponding* adalah bukti kepemilikan seseorang atas tanah. sehingga dengan memiliki surat *verponding* Indonesia masyarakat sudah merasa aman.

Jika alat bukti tertulis tidak lengkap, maka pembuktian kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan/atau pernyataan pemilik tanah yang dapat dipercaya kebenarannya. Hal ini dinilai berdasarkan pendapat panitia ajudikasi atau Kepala Kantor Pertahanan, sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Keterangan saksi atau pernyataan pemilik tanah berfungsi untuk memperkuat bukti tertulis yang tidak lengkap atau menggantikan bukti tertulis yang sudah tidak tersedia. Saksi yang dimaksud adalah orang yang memenuhi syarat hukum untuk memberikan kesaksian serta mengetahui secara langsung kepemilikan tanah yang bersangkutan. Terdapat tiga kemungkinan alat bukti kepemilikan tanah, yaitu:

1. Bukti tertulis lengkap, tidak memerlukan alat bukti tambahan
2. Sebagian bukti tertulis tidak tersedia, dapat diperkuat dengan keterangan saksi atau pernyataan pemilik tanah
3. Seluruh bukti tertulis tidak tersedia, digantikan oleh keteranagan saksi atau pemilik tanah.

Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang pendaftaran tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP No 24 Tahun1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk memperoleh hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 32 dan Pasal 27 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Mengingat pentingnya sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah yang sah dan sebagai alat pembuktian yang kuat, disarankan kepada masyarakat yang masih menggunakan alat bukti kepemilikan tanah yang bukan berupa sertifikat tanah untuk segera mendaftarkan tanahnya kepada pejabat yang berwenang untuk mendapatkan alat bukti hak atas tanah yang sah dan kuat menurut ketentuan UUPA dan PP No 24 Tahun 1997 yaitu sertifikat hak atas tanah, terkait perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, jelas, dan lengkap. Sehingga pada pokoknya Penggugat dapat melakukan gugatan ke pengadilan sepanjang, penggugat memiliki dasar hak atas tanah untuk dapat membuktikan dengan asal usul yang jelas dan sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran tanah adalah tugas dan beban pemerintah. Akan tetapi, untuk mensukseskan pendaftaran tanah sangat tergantung pada partisipasi aktif dan/atau peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sehingga tujuan dari pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dapat tercapai dengan maksimal.

Untuk itu demi terjaminnya perlindungan hukum oleh negara kepada masyarakat, maka dituangkan dalam ketentuan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945, menyebutkan “setiap orang berhak

atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum"

Dengan penjelasan tersebut maka jelaslah tujuan dari pendaftaran tanah guna memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepeda pemegang hak milik atas tanah yang belum memiliki sertifikat.

B. Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah

Fungsi penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah jelas sebagai pegangan bagi pemilik akan bukti-bukti haknya yang tertulis, kecuali masih ada catatan pada buku tanah, maka sertifikat tidak dapat diterbitkan. Hal ini tercantum dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

Ayat (1): Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

Ayat (2): Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik dan data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan di hapus.

Ayat (3): Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Adapun sertifikat tanah adalah dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia Ke pala Kantor Agraria Kota/Kabupaten atas nama Walikota atau Bupati Kepala Daerah Tingkat II setempat. Dengan demikian berarti bahwa pencabutan/pembatalannya pun harus melalui Instansi Agraria pula. Adanya sertifikat juga akan menambah kepercayaan masyarakat dalam lalulintas hukum, misalnya dalam hal jual beli, tukar menukar, dan lain-lain. Disamping itu sertifikat dapat menambah nilai jual suatu hak atas tanah apabila dibandingkan dengan pembelian tanah hanya didasarkan pada bukti-bukti lainnya, seperti pipil, petok D, akta jual beli, PPAT, dan sebaginya. Hal ini masih bisa dimaklumi mengingat surat yang disebutkan terakhir masih perlu ditingkatkan pengurusannnya, yang notabene banyak mengeluarkan dana dan memakan waktu yang lama[15].

Mengingat demikian penting peranan kekuatan sertifikat, pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai kekuatan internal, yakni pemberian rasa aman bagi para pemegang/pemiliknya, serta para ahli warisnya agar dikemudian hari ahli warisnya tidak mengalami kesulitan.

Keberadaan sertifikat tidak hanya mempunyai aspek nilai ekonomi dan hukum, tetapi juga mengandung aspek nilai sosial, dalam artian bahwa walaupun seseorang memiliki sertifikat atas suatu persil yang luasnya sesuai dengan batas-batas yang ditentukan, namun manakala kepentingan sosial memerlukan sebagian atau seluruh tanah/persil tersebut, maka pemegang sertifikat tersebut wajib mengikhlaskan haknya demi kepentingan soaial/umum, mungkin harga tanah/persil tersebut jauh dari harga pasaran umum. Dengan demikian, luas tanah dalam sertifikat tersebut terpaksa dikurangi disesuaikan dengan keadaan terakhir setelah diambil (untuk kepentingan sosial umum tersebut).

Hal ini sesuai dengan jiwa dan semangat yang terdapat dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang pada hakekatnya menentukan bahwa Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pengelolaan dan Hak Pakai mempunyai fungsi sosial.

Dalam menyelengarakan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) dan (11), secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik. Baik pendaftaran secara sistematik maupun secara maupun secara sporadik terhadap pengukuran bidang-bidang tanahnya, diterbitkan Surat Ukur (tidak lagi menggunakan istilah "Gambar Situasi"). Kedua macam pengukuran ini hendaknya tetap memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan, sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak serta batasnya di atas peta, juga dapat direkontruksi batas-batasnya lapangan.

Pendaftaran tanah secara sistematik menurut Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 46 ayat (3) meliputi wilayah satu desa/kelurahan yang lokasinya ditetapkan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Dalam Negeri atas usulan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan yang

[15] Suryaningsih, *"Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah"*. Jurnal Jendela Hukum. 2021. Hlm. 6.

didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan, dengan kriteria daerah/ wilayah sebagai berikut:

a. Sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematik.
b. Jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yakni berkisar sampai dengan 30% dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada.
c. Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi.
d. Merupakan daerah pertanian produktif.
e. Tersedia titik-titik ke angka dasar teknik nasional.

Pendaftaran tanah secara sistematik dibiayai oleh anggaran Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri Dalam Negeri yang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, Kantor Badan Pertanahan dibantu Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Menurut Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Kantor Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 50 ayat (1) dan (2), Panitia Ajudikasi terdiri atas[16]:

a) Ketua merangkap anggota, dijabat oleh Pegawai Kantor Pertanahan yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah atau hak-hak atas tanah, dan pangkatnya yang tertinggi diantara para anggota.
b) Wakil Ketua I dan Wakil Ketua II masing-masing merangkap anggota, dijabat pegawai Kantor Pertanahan yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah.
c) Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang bersangkutan atau Pamong Desa yang ditunjuk sebagai anggota
d) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah satu orang dari tetua Adat, Kepala Dusun atau kepala Lingkup yang mengetahui dengan benar riwayat di lokasi pendaftaran tanah secara sistematik.

Menurut Pasal 51 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Kantor Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997, Panitia Ajudikiasi dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan yang terdiri dari beberapa petugas ukur, satuan tugas pengumpulan data yuridis yang terdiri dua orang pegawai Kantor Pertanahan yang masing-masing mempunyai pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah.

Kegiatan pelaksanaan atau implementasi pendaftaran tanah dan proses penerbitan sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut:

1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik:
   a. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran.
   b. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah.
   c. Pengukuran Bidang-bidang dan Pemetaan Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran.
   d. Pembuatan Daftar Tanah dan Surat Ukur.
2. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis:
   a. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.
   b. Pengesahan Data Fisik dan data Yuridis.
   c. Pembuktian Hak atas Tanah.
3. Penerbitan Sertifikat.
4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis.
5. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.

Proses pemilikan sertifikat melalui jual beli:

a. Penjual dan pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses balik nama sertifikat rumah tidak dapat dilakukan jika akta jual beli belum ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi.
b. Penjual telah melunasi pajak penghasilan (PPh), sementara pembeli telah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Proses balik nama sertifikat rumah tidak dapat dilakukan jika PPh, BPHTB, PBB, belum dilakukan pembayaran lunas.
c. Pembeli dan penjual telah melunasi biaya Akta Jual Beli sekaligus bea balik nama sertifikat pada PPAT yang ditunjuk. Untuk jasa pelayanan yang maksimal, penjual dan pembeli sebaiknya membayar jasa PPAT di muka. hal ini dimaksudkan, ketika proses balik nama sertifikat rumah telah selesai, maka pembeli tinggal mengambil sertifikat yang telah balik nama tersebut tanpa mengeluarkan biaya lagi.
d. Kantor PPAT akan mengurus balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dengan disertakan sertifikat asli, akta jual beli, fotokopi KTP penjual dan pembeli, bukti pelunasan PPh, bukti pelunasan BPHTB. untuk proses balik nama maka yang diserahkan ke BPN adalah sertifikat aslinya berikut salinan akta jual beli.
e. Jika sesuai jadwal dan prosedur maka proses balik nama kurang lebih 2 minggu, namun dalam prakteknya antara 1 sampai 2 bulan. Hal ini terjadi karena kantor PPAT mengurus balik nama sertifikat ke kantor BPN secara kolektif[17].

Sebelum memulai proses pembuatan sertfikat tanah maka perlu dipersiapkan beberapa

[16] *Ibid*. Hlm. 9

[17] M. Yahya Harahap. (2020). "*Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*". Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 120-122.

dokumen yang menjadi syarat utama untuk pembuatan sertifikat. Dokumen-dokumen ini akan digunakan oleh pihak BPN untuk melakukan verifikasi dan pencatatan tanah secara resmi. Berikut dokumen yang harus disiapkan sebelum mengurus sertifikat:

1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai
2) Surat Kuasa apabila dikuasakan
3) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan kartu keluarga (KK) pemohon, serta kuasa apabila dikuaskan
4) Akta Jual Beli atau bukti lain kepemilikan yang sah
5) Surat pernyataan tidak dalam sengketa, yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam perselisihan hukum
6) Surat pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik
7) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) terakhir
8) Surat Ukur Tanah dari BPN jika ada (jika belum ada, bisa mengajukan permohonan pengukuran)
9) Sertifikat Tanah sebelumya (jika melakukan pemecahan atau balik nama)

Dengan menyiapkan dokumen yang diperlukan proses pengurusan sertifikat tanah tentunya akan lebih cepat dan mudah. Selain dokumen-dokumen, ada juga biaya yang nantinya akan dikeluarkan selama pengurusan sertifikat tanah, yaitu:

1) Biaya pengukuran tanah: Rp. 350 per meter persegi
2) Biaya pendaftaran sertifikat di BPN: Rp. 50.000 - Rp 150.000
3) Biaya BPHTB: sekitar 5% dari nilai jual tanah
4) Biaya Notaris (jika menggunakan jasa notaris): Rp. 2.000.000 - Rp 10.000.000

Setelah dokumen-dokumen yang diperlukan telah lengkap, selanjutnya adalah mengikuti prosedur resmi yang ditetapkan oleh BPN. Berikut adalah tahapan proses pembuatan sertifikat tanah:

1. Mengurus surat tanah di Kelurahan dan Kecamatan, langkah pertama adalah untuk mendapatkan surat keterangan tanah dari kantor Kelurahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut memang milik pemohon. Setelah mendapatkan surat keterangan tanah, harus melakukan verifikasi di kantor Kecamatan sebelum mengajukannya ke BPN.
2. Melakukan pengukuran tanah, jika tanah belum memiliki surat ukur maka BPN akan mengirim petugas untuk melakukan pengukuran. Proses ini memastikan bahwa luas tanah sesuai dengan dokumen yang diajukan.
3. Pengajuan ke kantor BPN, setelah dokumen lengkap maka bisa mengajukan permohonan sertifikat di kantor BPN setempat. BPN akan melakukan pemeriksaan dan mengumumkan informasi tanah dalam jangka waktu tertentu untuk memastikan tidak ada sengketa.
4. Pembayaran biaya administrasi dan pajak, melakukan pembayaran administrasi dan pajak yang berlaku, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
5. Penerbitan Sertifikat Tanah, jika semua tahapan sudah selesai, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah sesuai nama pemohon[18].

Dengan melengkapi seluruh persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, proses sertifikasi tanah diharapkan berjalan dengan lancar serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi pemilik tanah yang belum memiliki sertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah guna mendapatkan alat bukti sebagai tanda kepemilikan hak atas tanah. Pemgang hak milik atas tanah yang belum memiliki alat bukti apapun bisa mendapatkan perlindungan hukum, dengan tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.
2. Sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, namun sebelum sertifikat diterbitkan maka harus memenuhi persyaratan yang diminta, seperti mempersiapkan dokumen-dokumen penting yang diperlukan, kemudian mengajukan permohonan untuk pembuatan sertifikat.

B. Saran

1. Peran pemerintah diperlukan untuk memberikan edukasi tentang pentingnya sertifikat kepada masyarakat terutama masyarakat di daerah yang terpencil yang sulit mendapatkan informasi dan akses mengenai proses dalam pembuatan sertifikat tanah.
2. Prosedur dalam penerbitan sertifikat yang sering kali rumit membuat masyarakat kurang untuk membuat sertifikat. Badan penyelenggara dalam pembuatan sertifikat kiranya memberikan kemudahan agar

[18] https://homespot.id/homespot-update/cara-buat-sertifikat-tanah-syarat-proses-dan-biaya-terbaru. Diakses pada 19 Juni 2026.

prosedur dapat diselesaikan secara cepat, tepat, dan teratur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Achmad Chomzah H. Ali. (2004). "*Hukum Agraria* (*Pertanahan Indonesia*) *Jilid 2*". Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.

Achmad Comzah H. Ali. (2003). "*Hukum Pertanahan"*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.

Arba H.M. (2018). "*Hukum Agraria Indonesia"*. Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono Boedi. (2013). "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*". Jakarta: Djambatan.

Limbong, Bernhard. (2012). "*Hukum Agraria Nasional*". Jakarta: Margaretha Pustaka.

Lusiana Vina. (2025). "*Hak Milik Atas Tanah*". Yogyakarta: Anak Hebat Indonesia.

M. Yahya Harahap. (2011). "*Hukum Perdata*". Jakarta: Sinar Grafika.

M. Yahya Harahap. (2020). *"Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah".* Jakarta: Sinar Grafika.

Muhaimin. (2020). *"Metode Penelitian Hukum"*. Mataram: University Perss.

Muwahid. (2016). *"Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia"*. UIN Sunan: Ampel Press.

Oka Setiawan I Ketut. (2024). *"Hukum Agraria"*. Bandung: Reka Cipta.

Parlindungan A.P. (1999). "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*". Bandung: Mandar Maju.

Ramadhani Rahmat. (2019). "*Dasar-Dasar Hukum Agraria*". Medan: Pustaka Prima.

Ramdhani Rahmat. (2024). *"Buku Ajar Hukum Pertanahan"*. Medan: UMSUPress.

Ruchiyat Eddy. (2006). *"Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru"*. Bandung: P.T Alumni.

Santoso Urip. (2015). "*Perolehan Hak Atas Tanah*", Jakarta: Prenamedia Grup.

Santoso Urip. (2015). "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*". Jakarta: Prenademedia Group.

Siahaan H.A.S. (2010). "*Hukum Agraria"*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soetomo. (2019). "*Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*". Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.

Subekti R, (2001) *"Hukum Perjanjian"*. Jakarta: Intermasa.

Subekti. (2005). "*Hukum Perdata*". Jakarta: intermasa.

Wignjodipoero Soerjo R. (2005). *"Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat"*. Bandung: Penerbit Alumni.

Peraturan Perundang-undangan

KUHPerdata

Undang-undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal dan Internet

Bagus Sujatmiko. "*Kedudukan Sertifikat Tanah Sebagai Alat Bukti Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Gugatan"*. Artikel Hukum.

Dewi, Iga Gangga Santi. "*Kebijakan Pertanahan" Di Indonesia*. (Semarang: UNDIP PRESS). 2018. (Artikel Website).

https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/apa-itu-surat-tanah-ajb-berikut-ini-penjelasan-lengkap-158.html.

https://ecatalog.sinarmasland.com/article/gaya-hidup-hobi/7-jenis-bukti-kepemilikan-tanah-selain-sertifikat

https://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-tanah.html

https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia-html.

https://www.hukumonline.com/klinik/a/sertifikat-sebagai-bukti-kepemilikan-tanah-lt55e7b48d71caf/.

https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-R3DF.

https://homespot.id/homespot-update/cara-buat-sertifikat-tanah-syarat-proses-dan-biaya-terbaru.

Angga Febriansyaha, dkk. "*Status Kepemilikan Tanah Dan Implikasi Hukum Tanah Tanpa Sertifikat*". Jurnal Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Bengkulu.

Gabriel Yericho Damanik, Mia Hadiati, Erland Jovian. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dari Aparat yang Tidak Bertanggung Jawab". Jurnal Kewarganegaraan. Vol. 7, 2023.

Jauhara Berliana, dkk. "*Analisis Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah Pada Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo*". Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara. Vol. 1, 2023.

Miftahul Khair Patahuddin. "*Pengaturan terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah menurut UU No.5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar*

Pokok-pokok Agraria". Jurnal hukum.
Satjipto Rahardjo, "*Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*". Jurnal Masalah Hukum, Bandung, 1993.
Surya Perdana. "*Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Melaksanakan Hak Dan Kewajiban Ingkar Notaris Pada Saat Penyidikan Kepolisian Negara Republik Indonesia*". De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 5, 2020.
Suryaningsih, "*Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah*". Jurnal Jendela Hukum. 2021.
Siti Hatia Adzannya Basuki, dkk. "*Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa*". Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria. Vol. 2, 2022.