

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Gunung Jayalaksana

Program Studi Magister Ilmu Hukum STIH Sultan Adam

naufal28102007@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sinkronisasi pengaturan norma hukum tentang alas hak tanah dan jangka waktu pengumuman data fisik dan yuridis dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan untuk mengetahui aspek perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif terkait norma hukum (*legal approach*) pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur dalam peraturan perundang-undangan pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan dalam rangka memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis dilaksanakan selama 14 (empat belas) hari kalender sesuai Pasal 24 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN No.6 Tahun 2018, pengaturannya berbeda dengan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 63 Peraturan MNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari. Norma hukum yang bertentangan menunjukkan ketidaksinkronan norma hukum yang berpotensi menjadi permasalahan karena tidak sesuai dengan asas *lex superior derogat legi inferiori* bahwa peraturan yang lebih rendah harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan lebih tinggi. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui program PTSL dirasakan masih tidak sesuai dengan yang diharapkan, disebabkan masih dianutnya sistem pendaftaran tanah negatif, sehingga masih terdapat celah hukum bagi pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atas tanah untuk menggugat di pengadilan, bahkan pengadilan dapat menyatakan tidak sah, batal, atau membatalkan kepemilikan atas tanah dimaksud, padahal tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Kata kunci: perlindungan hukum, sertifikat tanah, pendaftaran tanah sistematis lengkap

Legal Protection For Land Rights Holders In Complete Systematic Land Registration

ABSTRACT

This research aims to analyze the synchronization of legal norms regarding land titles and the announcement period for physical and legal data in the Complete Systematic Land Registration, and to determine the legal protection aspects for land rights holders in the Complete Systematic Land Registration.

The research method used is normative legal research related to legal norms (legal approach) of complete systematic land registration regulated in land legislation.

The research results show that in order to fulfill the principle of publicity in proving land ownership, the announcement of physical and legal data is carried out for 14 calendar days in accordance with Article 24 of ATR/BPN Minister Regulation No. 6 of 2018. This regulation differs from Article 26 of PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration jo. Article 63 of MNA/BPN Minister Regulation No. 3 of 1997 concerning the Implementation of PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration, which requires an announcement for 30 days. Conflicting legal norms indicate a lack of synchronization of legal norms that has the potential to become problematic because it does not comply with the principle of *lex superior derogat legi inferiori*, which states that lower regulations must comply with and must not conflict with higher regulations. Legal protection for holders of land title certificates issued through the PTSL program is still perceived as not being as expected, due to the continued adoption of a negative land registration system. This leaves legal loopholes for third parties who feel they have land rights to sue in court. The court can even declare invalid, void, or cancel ownership of the land in question, even though the main purpose of land registration is to provide legal certainty and protection to land title holders.

Keywords: legal protection, land certificates, complete systematic land registration

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, daerah demi daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta pendaftaran tanah. (Sumardjono, 2005)

Hak milik atas tanah sebagai hak yang terkuat dan terpenuh mempunyai pengaruh yang sangat penting terhadap hak milik atas benda-benda lainnya. Pengaturan hak milik atas tanah dalam peraturan perundang-undangan diharapkan mencapai kepastian mengenai pengertian, isi, batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik. (Abdurahman, 1998)

Salah satu bentuk pendaftaran tanah pertama kali adalah pendaftaran tanah secara sistematis. Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 6 Tahun 2018.

Sebagai bentuk pendaftaran tanah pertama kali, dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) juga terdapat persoalan secara normatif, baik berkaitan dengan alat bukti yang digunakan sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah dimaksud, desinkronisasi jangka waktu pengumuman data fisik dan yuridis maupun kekuatan hukum bukti sertipikat atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk mendalami beberapa permasalahan dimaksud, maka dirumuskan pertanyaan : 1. Bagaimana sinkronisasi pengaturan norma hukum tentang alas hak dan jangka waktu pengumuman dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ?

1.3 Kajian Teori

Philipus Mandiri Hadjon memberikan pengertian perlindungan hukum berdasarkan konsepsi hak-hak asasi manusia, dimana pembentukan peraturan perundang-undangan menjadi sesuatu yang sangat menentukan, karena ide negara hukum (*rechtsstaats*) cenderung ke arah positivisme hukum yang membawa konsekuensi bahwa hukum harus dibentuk secara sadar oleh badan pembentuk undang-undang. Pembentukan undang-undang pada dasarnya dimaksudkan untuk melindungi hak-hak dasar dari warga negara. (Hadjon, 1994)

Sjacran Basah menegaskan bahwa perlindungan hukum merupakan suatu urgensi yang wajar yang tampil menduduki posisi terdepan, terutama dalam merealisasikan pemerataan memperoleh keadilan. Perlindungan hukum menjadi urgen karena adakalanya administrasi negara salah bersikap dan bertindak dalam melaksanakan tugasnya padahal hukumnya benar. (Basah, 1986)

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan (Raharjo, 2012).

Nilai-nilai keadilan haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antar bangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama atau keadilan sosial. (Santoso, 2014).

1.4 Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*) yang berasal dari tiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

b. Sifat Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini menganalisa suatu peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan sinkronisasi norma hukum yang mengatur pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan UUPA dan berbagai peraturan pelaksanaannya.

c. Tipe penelitian

Bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan tinjauan peraturan perundang-undangan (*legal approach*) yang berkenaan dengan peraturan perundang-undangan terkait dengan sinkronisasi norma hukum yang mengatur pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan UUPA dan berbagai peraturan pelaksanaannya.

d. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan di sini adalah penelitian ini adalah konseptual (*conceptual approach*), dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu untuk menggambarkan hasil penelitian secara deskriptif dalam rangka menjawab rumusan dari penelitian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer, terdiri dari:

- 1). Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945.
- 2). Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- 4). Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
- 5). Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 6). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 7). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 8). Instruksi Presiden RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- 9). Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

II. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sinkronisasi Pengaturan Norma Hukum Tentang Alas Hak Dan Jangka Waktu Pengumuman dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Masalah pertanahan merupakan salah satu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan serius dari pemerintah karena tanah merupakan hal yang vital bagi masyarakat. (Supriadi, 2007) Hal tersebut sudah disadari oleh berbagai pihak, dengan konteks bahwa

pembangunan fisik memerlukan bidang tanah yang cukup dan pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. (Abdurrahman, 1998)

Pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadik. Secara sistematis berarti dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang umumnya prakarsa datang dari Pemerintah. Secara sporadik berarti kegiatan pendaftaran tanah untuk satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah bersangkutan. (Harsono, 2003)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi *pertama*, pengumpulan dan pengolahan data fisik; *kedua*, pembuktian hak dan pembukuannya; *ketiga*, penerbitan sertipikat; *keempat*, penyajian data fisik dan data yuridis; *kelima*, penyimpanan daftar umum dan dokumen. (Harsono, 2003) Adapun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: *pertama*, pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; *kedua*, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terdapat persoalan yuridis normatif, baik yang terkait dengan alat bukti yang digunakan sebagai alas hak (dasar) dalam pendaftaran tanah maupun kekuatan hukum bukti sertipikat atas tanah yang berlaku dalam kaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Termasuk juga desinkronisasi norma hukum berkenaan pengumuman data fisik dan data yuridis dalam proses penerbitan sertipikat tanah melalui PTSL.

Meskipun berbagai regulasi sebagai payung hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama atau koordinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas. Hambatan ini diantaranya adalah pembuktian/alas hak, dan masalah pengumuman data fisik dan data yuridis. Dari berbagai persoalan ini dideskripsikan dan semestinya dapat memberikan alternatif solusi bagi pelaksanaan PTSL. (Mujiburohman, 2018)

Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah dalam PTSL, dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang selama 14 (empat belas) hari kalender sesuai Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018. Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 63 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari.

Memperhatikan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 khusus yang terkait dengan alas hak dalam pembuktian data yuridis, terdapat desinkronisasi (ketidaksinkronan) norma hukum yang dapat berimplikasi di kemudian hari terutama bila terjadi sengketa tanah. Dalam kaitan ini Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tidak sesuai atau berlawanan dengan PP No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Meskipun terlihat sederhana, namun masalah desinkronisasi (ketidaksinkronan) ini menjadi titik lemah bila sertipikat digugat di Pengadilan oleh pihak lain, sebab alas hak yang digunakan tidak diregister atau diketahui oleh kepala desa/lurah selaku pejabat wilayah setempat dimana letak tanah dimaksud berada. Di sini unsur ‘terang’ dalam hukum adat, tidak terpenuhi dalam surat pernyataan dimaksud padahal hukum adat merupakan dasar dari hukum agraria berdasarkan Pasal 5 UUPA. Siapapun atau di manapun orang dapat saja membuat surat pernyataan penguasaan fisik, jika dibuat tanpa pengesahan kepala desa/lurah, yang melemahkan nilai atau kekuatannya sebagai alat bukti (surat) jika terjadi sengketa di pengadilan.

Dalam kaitan dengan ini, maka alternatif untuk mengurai permasalahan hukum yaitu dengan memperkuat dasar hukum pelaksanaan PTSL dengan sebuah PP dengan cara merevisi atau memperbaharui PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atau pelaksanaan PTSL diatur tersendiri dalam sebuah PP, sehingga derajat hukum peraturan pelaksanaan PTSL lebih tinggi dibandingkan dengan Peraturan Menteri. (Mujiburohman, 2018)

Relevan teori *stufpa (stufen theorie)* dikemukakan oleh Hans Kelsen. Dalam *stufen theorie*, setiap tata kaidah hukum merupakan suatu susunan dari kaidah-kaidah (*stufen*). Di puncak *stufenbau* terdapat *grundnorm* atau kaidah fundamental, yang merupakan hasil pemikiran secara yuridis. Dengan demikian maka suatu tata kaidah hukum merupakan sistem kaidah-kaidah hukum secara hirarkis. Susunan kaidah-kaidah hukum dari tingkat terbawah ke atas adalah sebagai berikut: kaidah hukum individual (kongkrit) dari badan penegak hukum, kaidah hukum umum (abstrak) di dalam undang-undang atau kebiasaan, kaidah hukum dari konstitusi. Ketiga macam kaidah hukum dimaksud dinamakan kaidah-kaidah hukum aktual. Di atas konstitusi terdapat kaidah hukum dasar (fundamental) yang bukan merupakan kaidah hukum positif. Sahnya kaidah-kaidah hukum dari tingkatan yang lebih rendah tergantung oleh kaidah-kaidah hukum yang lebih tinggi.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pendaftaran pada daftar umum. Dengan didaftarkannya tanah dalam daftar umum, maka seseorang pemilik tanah merasa aman secara hukum. Dalam kaitan dengan ini jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah sangat tergantung pada sistem apakah yang dianut dalam pendaftaran tanah dimaksud. Hal ini sangat penting untuk diketahui sebab sistem pendaftaran tanah yang dianut menentukan bagaimana kepastian hukum yang diberikan kepada pemilik tanah yang terdaftar.

Dengan memiliki sertifikat tanah maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak, dan obyek hak menjadi nyata. Sertifikat memberikan berbagai manfaat misalnya dapat mengurangi sengketa dengan pihak lain, memperkuat posisi tawar menawar, apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan, serta mempersingkat proses peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah. (Sumardjono, 2005)

Menurut Pitlo dalam bukunya *Het System Van Het Nederlands Privatrecht*, seperti dikutip oleh Bachtiar Effendie, pada saat dilakukan pendaftaran tanah maka hubungan pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau kepada masyarakat. Sejak saat itu pihak ketiga dianggap mengetahui hubungan hukum antara orang dengan tanahnya, sehingga pihak ketiga wajib menghormati hak tersebut sebagai kewajiban yang timbul dari kepatutan. (Effendi, 1983)

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP No.14 Tahun 1997 disebutkan sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dengan demikian dapat diketahui sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan data yang termuat di dalamnya harus diterima sebagai benar sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Hal ini essensi dari sistem pendafataran tanah negatif bertendensi positif yang dianut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, di mana dalam sistem pendaftaran ini sertifikat tanah merupakan alat pembuktian

yang kuat, dalam arti tidak bersifat mutlak. Makna “kuat” adalah dalam konteks sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah harus dianggap sebagai benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain di pengadilan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya atas data yuridis dan data fisiknya, serta harus diterima sebagai data yang benar sebagaimana yang juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Hal ini karena sertipikat adalah salinan dari buku tanah dan surat ukur tanah yang bersangkutan. (Parlindungan, 1999)

Kekuatan sertipikat tanah sebagai alat bukti mengenai kepemilikan atas tanah, “Sertipikat yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting kepada pemegang haknya, yang berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, terutama apabila ada persengketaan atas tanah tersebut...” Meskipun demikian, “Sertipikat tanah bukanlah satu-satu surat bukti pemegang hak dan oleh karena itu masih ada bukti-bukti lain tentang penguasaan atas tanah antara lain segel, surat bukti jual beli tanah adat, dan lain-lain.” (Effendi, 1983)

Sistem pendaftaran tanah negatif ini telah diterapkan oleh Mahkamah Agung, seperti dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 18 September 1975 Nomor 459K/Sip/1975, menegaskan “Mengingat stelsel negatif tentang register atau pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”

Memang pendaftaran tanah selama sistemnya masih sistem negatif (bertendensi positif), jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya dirasakan tidaklah sesuai dengan yang diharapkan, terutama bila dibandingkan dengan sistem positif atau sistem Torrens yang bersifat mutlak. Dengan kata lain, selama sistemnya negatif, Negara tidak menjamin kebenaran data yang ada dalam register.

Dengan demikian upaya penerapan sistem pendaftaran tanah yang positif, seperti sistem Torrens, patut untuk dipertimbangkan sebab pemilik atau pemegang hak atas tanah terdaftar mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal, dalam arti ada jaminan yang nyata bagi pemilik tanah. Dalam sistem pendaftaran positif, Negara menjamin kepemilikan tanah yang sudah terdaftar dibuktikan dengan sertipikat tanah. Kalaupun kemudian dapat dibuktikan di Pengadilan bahwa ada pihak yang merupakan pemilik tanah yang sebenarnya maka Negaralah yang memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada pemilik sejati tersebut, sedangkan pemegang hak terdaftar (sertipikat) sudah tidak dapat diganggu gugat.

Dalam sistem positif, data fisik dan data yuridis yang termuat dalam buku tanah dan sertipikat tanah yang diterbitkan merupakan alat bukti yang bersifat mutlak. Pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan hukum yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata data fisik dan yuridis yang termuat dalam sertipikat tidak benar. Bagi orang yang dirugikan, mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain. (Santoso U., 2015) Perlindungan hukum dalam sistem positif diberikan kepada orang yang memperoleh tanah dengan itikad baik, dan tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diganggu gugat lagi. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran adalah benar.

Pemegang hak sertipikat hak atas tanah PTSL tidak berbeda dengan pemegang hak melalui sporadis. Berbagai persoalan yang muncul terkait dengan perlindungan hukum, juga dirasakan oleh pemegang hak melalui program PTSL. Sertipikat tanah mempunyai nilai sebagai alat bukti yang kuat namun tidaklah bersifat mutlak, dalam arti sertipikat hak tanah dianggap benar selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Hal ini menunjukkan bahwa masih ada kekuatiran yang cukup besar bagi pemegang hak atas tanah “digugat” atau bahkan dibatalkan oleh pengadilan, termasuk juga sertipikat tanah program PTSL.

Perlindungan hukum bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah termasuk sertipikat melalui PTSL dirasakan belum sesuai dengan harapan sebab masih terbuka peluang bagi pihak ketiga yang

merasa mempunyai hak atas tanah dimaksud untuk mengajukan gugatan perdata di pengadilan mengenai kepemilikan atas tanah tersebut, bahkan pengadilan kemudian dapat saja membatalkan kepemilikan atas tanah tersebut, padahal tujuan dari diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah.

III. KESIMPULAN

Dalam rangka memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis dilaksanakan selama 14 (empat belas) hari kalender sesuai Pasal 24 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018, pengaturannya berbeda dengan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 63 Peraturan MNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari. Norma hukum yang berbeda atau bertentangan seperti ini menunjukkan ketidaksinkronan norma hukum yang berpotensi permasalahan dikarenakan tidak sesuai dengan asas *lex superior derogat legi inferiori* bahwa peraturan yang lebih rendah harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui program PTSL dirasakan tidak sesuai dengan yang diharapkan, disebabkan masih dianutnya sistem pendaftaran tanah negatif, sehingga masih terdapat celah hukum bagi pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atas tanah untuk menggugat di pengadilan mengenai kepemilikan atas tanah, bahkan pengadilan dapat saja menyatakan tidak sah, batal, atau membatalkan kepemilikan atas tanah dimaksud, padahal tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdurrahman. 1984. *Tentang dan Sekitar UUPA*. Bandung: Alumni.
- Basah, Sjacran. 1986. *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*. Bandung: Unpad.
- Effendie, Bachtiar. 1983. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Effendi, Aan dan Ahmad Suhaimi. 2021. *Filsafat Hukum Teori-Teori Kepemilikan*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Gautama, Sudargo. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Guntur, I Gusti Nyoman (et all). 2017. *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Proses dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis 2017)*. Yogyakarta : STPN Press.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- , 1994. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Agraria*. Jakarta: Djambatan.
- Hermanses, R. 1966. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta.
- Hutagalung, Arie Sukanti (ed). 2012. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Larasan.
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agraria Kajian Konprehensif*. Medan: Pustaka Prima.
- Kansil, C.S.T.. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Marbun, SF. 2003. *Peradilan Administrasi dan Upaya Administratif di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.
- Murad, Rusmadi, 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Hak atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Muliawan, JW. 2007. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.
- Mujirohman, Dian Aries. 2019. *Penegakkan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Yogyakarta : STPN Press.
- Parlindungan, A.P. 1993. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju.

- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, 1999. Bandung : Mandar Maju, Bandung.
- Perangin, Effendi, 1992. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- , 1994. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rasjidi, Lili dan Ira Rasjidi. 2001. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan Halim, A. 1988. *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- Sadino, Oetarid (Trans). L.J. Van Apeldoorn. 1999. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Sitorus, Oloan. 2004. *Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah.
- Soejono dan Abdurrahman. 1998. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Bandung: Rineka Cipta.
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*. Surabaya: Arkola.
- Soeroso. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Soetiknjo, Iman. 1985. *Politik Agraria Nasional. Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Sumardjono, Maria SW. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- , 2008. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Kompas.
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta: Bina Aksara.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suhadi, Manan. 2020. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui PTUN*. Jember: Media Cipta Perkasa.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

Arif Tanri, Bambang Eko Turisno, Adya Paramita Prabandari. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 2 Tahun 2020*.

Anastasia W. Lelet. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Penerbitan Sertipikat Ganda. *Jurnal Lex Privatum Vol. IX No.8/2021*.

Dian Aries Mujiburohman. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Jurnal Bhumi Vol. 4 No. 1, Mei 2018*.

Edi Wahjuningati. Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah. *Jurnal Maksigama. Vol. 17 No.1/2023*.

I Ketut Oka Setiawan, Tetti Samosir, dan Indah Harlina. Penerapan *Rechtsverwerking* Yang Ada Pada Hak Ulayat Menguatkan Sistem Publikasi Positif dalam Pendaftaran Tanah. *Jurnal Hukum Kenotariatan (Vol 4, No. 2, Juli 2022)*.

Joseph Noviandri dan Togi Marolop Pangaribuan. Perbandingan *Rechtsverwerking* Sebagai Doktrin Hukum Di Indonesia Dan Doktrin *Estoppel* Di Amerika Serikat Pada Bidang Hukum Perjanjian. *Jurnal Lex Patrimonium, Vol. 2 Tahun 2023*.

Muhammad Irfana dan Nia Kurniati. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an. Vol 1 No.2 Tahun 2018*.

Noor Atikah. Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal Vol 1 Issue. April 2022*.

Rusmin Nuryadin, Hirsanuddin, dan Sahnan. Legalitas Jual Beli Hak atas Tanah Dalam Sengketa. *Jurnal Education and development Vol.8 No.2 Edisi Mei 2020*.

Shely Melynia, Ema Fathimah, dan Gibtiah Kedudukan
Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut
Hukum Positif dan Hukum Islam. *Jurnal Muqaranah, Vol.6*
No.1 Juni 2022

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
GUNUNG JAYALAKSANA WASAKA Critical Law Journals Vol 14
No.1 Tahun 2026**

Peraturan Kapolri Nomor 14 Tahun 2011 tentang Kode Etik Profesi Kepolisian Negara Republik Indonesia

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1948 tentang Pendaftaran dan Pemberian Izin Pemakaian Senjata Api

Undang-Undang Darurat Nomor 12 Tahun 1951 tentang Mengubah "Ordonnantietijdelijke Bijzondere Strafbepalingen" (Stbl. 1948 Nomor 17) dan Undang-Undang Republik Indonesia Dahulu Nomor 8 Tahun 1948

Peraturan Menteri Pertahanan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pedoman Perizinan, Pengawasan dan Pengendalian Senjata Api Standar Militer Di Luar Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia