

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia, Oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah sangat dibutuhkan oleh setiap manusia baik dalam skala lingkup kecil yang hanya sebatas untuk kebutuhan tempat tinggal, maupun dalam skala besar yaitu untuk kebutuhan sosial maupun usaha.

Perkembangan dan pertumbuhan manusia tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan tanah sebagai suatu hal pokok yang harus dimiliki. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia untuk selalu berusaha agar dapat memiliki dan menguasai tanah.¹

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2

¹ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya* (Ed. Revisi, Djambatan), hal. 225-234

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

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.² Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.³

Dengan meningkatnya jumlah penduduk di negara Indonesia setiap tahunnya berbanding terbalik dengan angka ketersediaan tanah. Tentu kondisi demikian menunjukkan ketimpangan terhadap pemenuhan permintaan akan tanah guna berbagai kepentingan mulai dari tempat tinggal sampai dengan kemaslahatan ekonomi masyarakat. Hal demikian membuka berbagai kemungkinan yang terjadi bertalian dengan kepentingan manusia akan tanah.⁴

² Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hal. 9-10

³ Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.10

⁴ Kodoatie, R. J, 2021, *Tata ruang air tanah*. Penerbit Andi, Yogyakarta.

Salah satu modifikasi dalam pemanfaatan yang dapat terjadi dalam angka ketersediaan tanah adalah pendirian bangunan di atas tanah hak milik orang lain. Lebih jauh dari itu, politik hukum pertanahan Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal, juga membuka peluang terciptanya kepemilikan yang berbeda antara tanah dan bangunannya atau bagian yang terdapat pada permukaan tanah.⁵

Penegasan tentang berlakunya asas pemisahan horizontal, selain dari apa yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.⁶ UUHT mengatur bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Ketentuan yang lebih tegas diatur undang-undang tentang Bangunan Gedung menegaskan bahwa orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung dan pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun diatas tanah milik orang lain.⁷ Kepemilikan bangunan

⁵Try Widiyono, 2009, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 121

⁶Pratama, W, 2016, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Doctoral dissertation, Tadulako University.

⁷Tan Kamelo, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT. Alumni, Bandung, hal. 111

yang dibangun diatas tanah hak milik orang lain didasarkan atas perjanjian antara pemegang hak atas tanah (hak utama/primer) dengan pemegang hak atas tanah (pemilik hak yang belakang/pemegang hak sekunder), dimana perjanjian tersebut melahirkan berbagai hak atas tanah terhadap bangunan itu yang memuat hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian dan ketentuan lain dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik, dapat ditemukan penjelasannya dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik lahir pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pendaftaran yang dilakukan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga.⁸

Ketentuan tentang pendaftaran Hak Guna Bangunan, dapat dilihat dalam rumusan 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menentukan : Ayat (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan seharusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 Ayat (2) Pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak

⁸ Ramadhani, R, 2018, Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot), EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah, Sumatera Utara.

guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.⁹ Pasal tersebut bermaksud bahwa baik pemberian hak maupun peralihan hak harus segera didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum.

Sistem pembuktian kepemilikan tanah sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ini menjelaskan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan mendapat kekuatan dan kepastian hukum setelah diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak.¹⁰

Dalam praktek permasalahan tanah di Indonesia masih diliputi berbagai macam persoalan. Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, menjadikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sebagai faktor dan prioritas utama yang tidak dapat diabaikan.¹¹ Sengketa pertanahan merupakan gejala yang sama sekali tidak dapat diabaikan dan harus diselesaikan sesuai dengan aturan yang berlaku. Namun demikian sekalipun peraturan sudah mengatur sedemikian rupa akan tetapi tetap terjadi banyak sengketa tanah.

⁹ Arie S Hutagalung, 2000, Penerapan Lembaga Rechtsverweking untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah, Hukum dan Pembangunan No. 4, Badan Penerbit FHUI, Jakarta.

¹⁰ Urip Santoso, 2015, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 317

¹¹ Sudjito, 1987, PRONA : Pensertifikatan Tanah Secara Masal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis, Liberty, Yogyakarta, hlm 6

Persoalan yang timbul dari hubungan manusia dengan tanah sebenarnya tidak disebabkan oleh kondisi tanah, baik segi kualitas maupun kuantitasnya, yang menjadi masalah ialah terjadinya penguasaan tanah yang tumpang tindih. Dalam praktek sekarang ini berkenaan dengan sertipikat tanah, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas bidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertipikat tanah yang terbit di atas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (overlapping) sertipikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah dan tentunya sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.¹² Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (fiscal kadaster), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (recht kadaster).¹³

Apabila terdapat dua sertipikat atau lebih atas suatu bidang tanah, sudah tentu terdapat perbedaan baik dari data yuridisnya maupun data fisiknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian

¹² Ali Achmad Chomzah, 2003, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV –Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 18

¹³ Dominkus Saluling Dolf ,2022, Penerbitan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Pada Masa Pemblokiran di Badan Pertanahan Nasional Kota Manado, Fakultas hukum Universitas Hasanuddin, hal. 33

bangunan diatasnya. Perbedaan yang berkaitan dengan data fisik mungkin terjadi dalam sengketa sertipikat ganda, yaitu mengenai perbedaan luas tanah maupun batas-batas tanah yang sering ditemukan. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban yang membebaninya.

Dari uraian Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, akibat dari pendaftaran hak atas tanah yaitu diberikannya surat tanda bukti hak yang umumnya dikenal dengan sebutan sertipikat. Sertipikat tanda bukti hak atau sertipikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat.¹⁴

Dalam sejarah administrasi pertanahan di Indonesia, salah satu problem sengketa tanah yang timbul seperti dalam Kasus Sengketa Tanah antara pihak dari PT. Indogrosir Makassar dengan Ahmad Reza ali selaku pemilik lahan Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 18 No.84, Pai, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar yang saat ini ditempati bangunan diatasnya yaitu Bangunan dari PT. Indogrosir.

Dalam sengketa pertanahan yang kompleks terkait penggunaan surat rincik sebagai alas dasar SHGB dari pihak PT. Indogrosir yang sudah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang

¹⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, hal. 198

No.86/PDT/G/97/PN.UP dari hasil labfor No.25/DTF/2001 Polrestabes Makassar kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.25952 atas M.Idrus Mattoreang dkk (54 AW) tahun 2015 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.21970 atas nama M.Idrus Mattoreang dkk (54 AW) yang dialihkan ke mereka, PT. Inti Cakrawala Citra (Indogrosir) pada tahun 2016. Hal ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai legalitas penerbitan sertipikat tanah dan proses administrasi yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta potensi maladministrasi dan pelanggaran hukum dalam proses tersebut.

Surat rincik merupakan dokumen lama yang digunakan sebagai bukti penguasaan tanah pada masa sebelum sistem pertanahan modern di Indonesia diatur melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960.¹⁵ Di masa lalu, surat ini digunakan sebagai dasar kepemilikan tanah dalam administrasi lokal, namun surat rincik tidak diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah dalam sistem pertanahan nasional yang dikelola oleh BPN.

Dalam kasus PT. Indogrosir Makassar, surat rincik yang digunakan telah dibatalkan karena dianggap tidak sah dan tidak memenuhi standar hukum agraria. Namun, meskipun surat rincik tersebut sudah tidak berlaku, mereka berhasil menerbitkan ulang dan

¹⁵ Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, 2020, Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan, Jurnal Magister Ilmu Hukum: (Hukum Dan Kesejahteraan) 5, no. 1: 28, <https://jurnal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/view/768>, diakses tanggal 27 Sept 2024 pukul 21.13 WITA

memperoleh SHM dan SHGB dari BPN, yang diduga melanggar ketentuan hukum agraria, melihat hal tersebut Ahmad Reza Ali selaku pemilik sah atas sebidang tanah yang sama tersebut melakukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara dengan pokok sengketa menyatakan batalnya sertifikat yang diterbitkan oleh pihak PT. Indogrosir yaitu SHGB No.21970/Kelurahan PAI, pada tanggal 15 April 2016 atas nama PT.Inti Cakrawala Citra (Indogrosir) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.25952 yang telah dibatalkan karena berasal dari surat rincik yang palsu dengan Putusan No.52/G/2024/PTUN Makassar.

Dalam hal ini proses penerbitan SHM dan SHGB seharusnya melalui verifikasi yang ketat oleh BPN. Namun, dalam kasus ini, sertifikat tanah resmi berhasil diterbitkan meskipun didasarkan pada surat rincik yang sudah tidak berlaku. Ini menimbulkan dugaan adanya maladministrasi atau bahkan penyimpangan hukum dalam proses penerbitan sertifikat tersebut.

SHM memberikan hak kepemilikan penuh atas tanah kepada pemegangnya, sementara SHGB memberikan hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu.¹⁶ Kedua sertifikat ini, dalam kasus PT Indogrosir, tampaknya diterbitkan tanpa

¹⁶ Siahaan Marihot Pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 35

dasar hukum yang sah, mengingat surat rincik yang menjadi dasar penerbitannya telah dibatalkan.

Kasus ini memunculkan beberapa implikasi hukum, termasuk ketidakpastian kepemilikan tanah mengenai siapa yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut, juga menimbulkan potensi sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pemilik tanah yang sah, pihak lain yang memiliki klaim, atau masyarakat sekitar.

Dengan pemalsuan surat tersebut diharapkan adanya titik terang baik dalam sertipikat hak milik maupun surat hak guna bangunan yang berada di Jl. Perintis Kemerdekaan No. Km 18 No. 84, Pai, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan.

Maka dari itu penulis tertarik untuk membuat karya tulis dalam bentuk tesis yang berjudul "ANALISIS PENERBITAN ULANG SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TELAH DIBATALKAN".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Apa dasar timbulnya penerbitan ulang sertipikat yang telah dibatalkan?
2. Apa tanggung jawab kepala kantor pertanahan atas penerbitan sertipikat yang telah dibatalkan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. untuk menganalisis dasar hukum dan prosedur penerbitan ulang sertipikat tanah yang telah dibatalkan.
2. untuk menganalisis tanggung jawab kepala kantor pertanahan atas penerbitan ulang sertipikat yang telah dibatalkan.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian tesis ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan di bidang hukum dan dapat digunakan sebagai bahan kajian dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian analisis dasar hukum dan prosedur penerbitan ulang sertipikat tanah yang telah dibatalkan.
2. Kegunaan Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan rekomendasi bagi Pemerintah Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia guna mereview produk legislasi yang ada, dan tentunya bagi penegak hukum agar terdapat penyamaan persepsi dalam mengimplementasikan aturan yang terkait dengan segala bentuk risiko yang berpotensi terjadi dalam timbulnya penerbitan ulang sertipikat yang telah dibatalkan.

E. Orisinalitas Penelitian

Untuk menghindari adanya penelitian yang sama, di bawah ini Peneliti akan menguraikan penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini dalam matriks berikut:

Matriks ke-1

Nama Penulis	VIKA MEGA HARDHANI	
Judul Tulisan	Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Atas Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor 67/G/2017/Ptun.Smg)	
Kategori	Tesis	
Tahun	2019	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS BRAWIJAYA	
Uraian Penelitian Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Kepastian Hukum Sertipikat yang telah didaftarkan terhadap Kelalaian Kepala Kantor Pertanahan dalam penerbitan sertipikat yang tumpang tindih	Menganalisis aturan mengenai pendaftaran tanah dan penyebab timbulnya sertifikat yang tumpang tindih juga bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab kepala kantor pertanahan terhadap sertifikat yang tumpang tindih.
Teori Pendukung	Teori Kepastian Hukum, Teori Kewenangan, Teori Tanggung Jawab Hukum	
Metode Penelitian	Empiris	Empiris
Hasil dan Pembahasan	Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dalam bidang	

		tanah dengan memperhatikan peta dasar pendaftaran tanah dalam pengeluaran Sertifikat HGB untuk menghindari penyebab timbulnya sengketa tanah seperti sertipikat ganda yang merupakan tanggung jawab dari kepala kantor pertanahan	
Desain Kajian	Kebaruan	Dalam penyempurnaan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pendaftaran tanah, tidak semata-mata berlandaskan kepada kesesuaian yuridisnya melainkan dilengkapi juga dengan pertimbangan sosiologis, ekonomis dan politis disertai dengan sanksi yang tegas apabila terjadinya pelanggaran di kemudian hari.	

Matriks ke-2

Nama Penulis	AL AHMAD SALEH	
Judul Tulisan	Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No.08/PDT.G/2020/PN.PSW)	
Kategori	Tesis	
Tahun	2022	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)	
Uraian Penelitian Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Sertipikat sebagai tanda bukti hak milik atas sebidang tanah seseorang yang telah didaftarkan tidaklah menjadi satu-satunya menjamin perlindungan kepastian hukum seseorang terhadap sengketa tanah yang dapat terjadi, dalam hal ini pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat	Menganalisis apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan pembatalan sertipikat hak milik yang tidak membatalkan

	terjadinya sengketa kepemilikan tanah dalam putusan hakim pengadilan negeri pasrwajo dalam perkara Nomor 08/PDT.G/2020/PN.PSW.	sertipikat hak atas tanah di pengadilan negeri pasrwajo dalam perkara nomor 08/PDT.G/2020/P N.PSW
Teori Pendukung	Teori Penegakan Hukum, Teori Kepastian Hukum	
Metode Penelitian	Normative	Normative
Hasil dan Pembahasan	Analisis dari pertimbangan Hakim membatalkan sertipikat hak milik cenderung lebih mempertimbangkan bukti-bukti tertulis dan keterangan para saksi dianggap saling berkaitan satu sama lain sehingga bukti kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah tergugat tidak dianggap sebagai bukti yang kuat dengan akibat hukum penerbitan sertipikat hak milik yang mengandung cacat hukum tersebut batal demi hukum dan tidak mengikat terhadap obyek sengketa oleh pengadilan negeri pasarwajo.	
Desain Kajian Kebaruan	Dalam menyelesaikan perkara mengenai sengketa hak milik atas tanah, majelis hakim seharusnya menambah alat bukti saksi dengan menghadirkan ahli dibidang pertanahan sebagai saksi ahli sebelum mengeluarkan putusan, petugas BPN seharusnya dapat bertindak lebih tegas dan berhati-hati serta teliti dalam menerbitkan sertipikat tanah agar dapat menghindari masalah-masalah tanah dikemudian hari, serta diperlukannya itikad baik dari permohonan penerbitan sertipikat	

	hak atas tanah agar tidak merugikan pihak lain.	
--	---	--

Matriks ke-3

Nama Penulis	SOFI ANJASARI	
Judul Tulisan	Analisis Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda (<i>Overlapping</i>) Shm No. 15 Dengan Shgb No. 2663 Berdasarkan Asas Kepastian Hukum	
Kategori	Tesis	
Tahun	2024	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG	
Uraian Penelitian Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Penerbitan sertipikat ganda yang terjadi dalam sengketa tanah tumpang tinding antara Endang Suyanti dengan PT. Bina Usaha Kampus dalam Putusan Nomor 127 PK/TUN/2020, yang keduanya memiliki sertipikat dalam bidang tanah yang sama dengan hak yang berbeda.	Menganalisis apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara penerbitan sertipikat ganda hak milik dan hak guna bangunan dan Bagaimana kepastian hukum penerbitan sertipikat ganda SHM No. 15 dan SHGB No.2663 bagi para pihak didasarkan pada Asas Kepastian Hukum.

Teori Pendukung	Teori Kepastian Hukum, Teori Tanggung Jawab Hukum, Teori Perlindungan Hukum	
Metode Penelitian	Normative	Normative
Hasil dan Pembahasan	Penerbitan Sertipikat Ganda Hak Milik dan Hak Guna Bangunan berdasarkan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara menjadi tidak tepat dan tidak sesuai karena Majelis hakim mengabaikan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan pokok sengketa seperti ketentuan dalam Pasal 1813 terkait berakhirnya surat kuasa yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 tentang sertipikat yang lebih dulu merupakan bukti hak yang paling kuat, dan ketentuan peraturan lainnya.	
Desain Kebaruan Kajian	Dalam permasalahan sertipikat ganda perlu perhatian khusus dan tanggung jawab penuh terhadap pemberian batasan terhadap penggunaan surat kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah, serta melakukan pengecekan lebih mendalam terhadap penggunaan surat kuasa yang berkaitan dengan masa berlaku surat kuasa, Dalam hal Majelis Hakim, hendaknya mempertimbangkan ketentuan ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara yang sedang diperiksa serta pemerintah hendaknya memberikan ketentuan atau peraturan yang jelas terkait pengajuan permohonan peninjauan kembali lebih dari satu kali dalam perkara perdata, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pencari keadilan.	

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA, berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat.

Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya.

Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut: (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik; (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik; (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung. (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini. Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu

sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.

Peruntukan tanah bagi individu maupun kelompok oleh pemerintah sebagaimana diamanahkan dalam UUD NRI yang kemudian dituangkan dalam UUPA, yakni berupa hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah dimaknai sebagai hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.¹⁷ Adapun hak atas tanah yang erat kaitannya dengan kepemilikan masyarakat secara luas adalah hak milik atas tanah. Eksistensi hak milik atas tanah tidak dapat dipisahkan dari hukum adat yang menjadi cikal bakal lahirnya hukum tanah nasional dan sampai saat ini masih berlaku selama keberadaannya tidak bertentangan dengan hukum nasional.

Dahulu, hak milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat di hampir seluruh wilayah Indonesia.¹⁸ Dari pembukaan lahan, kemudian mulai dikuasai dan dimanfaatkan

¹⁷ Aminuddin Salle, Abrar Saleng, A. Suryaman Mustari Pide, et.al, 2010, *Bahan Ajar: Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, hlm. 101-102

¹⁸ Ibid. hlm. 112

dengan luasan tertentu oleh individu ataupun secara bersama-sama. Dengan sendirinya penguasaan itu dianggap sebagai bukti kepemilikan yang saat ini dikenal dengan sebutan hak milik dalam hukum tanah nasional.

Dalam hukum tanah nasional, tepatnya dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA mengatur bahwa hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial. Hak milik dapat dialihkan dan dapat juga beralih. Hak milik dapat dialihkan melalui perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah serta lelang. Sementara hak milik dapat beralih karena perbuatan hukum, seperti dengan pewarisan yang diakibatkan oleh meninggalnya pemilik tanah serta tanah tersebut beralih kepada ahli waris yang sah hukum sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.¹⁹ Beralihnya tanah yang telah memiliki sertifikat harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah dan surat ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Selain itu, bukti identitas ahli waris serta sertifikat hak atas tanah tersebut. Adapun maksud dari pendaftaran peralihan hak atas tanah ini adalah untuk dicatatkan dalam buku tanah dan dilakukan

¹⁹ Ibid. hlm. 109

perubahan nama pemilik pada sertipikat hak atas tanah.²⁰ akan tetapi, fakta di lapangan menyatakan sebaliknya, yakni masih ada individu yang tidak memiliki hubungan dalam bentuk apapun dengan tanah ataupun pemilik tanah, namun bisa melakukan balik nama sertipikat atas nama dirinya.

Berbeda dengan kepemilikan atas tanah atas hak guna bangunan, yang artinya kepemilikan bangunan dan tanah atas hak guna bangunan memiliki masing-masing subjek pemegang hak yang berbeda. Hal tersebut diatas disebut asas pemisahan horizontal, asas ini adalah salah satu asas hukum adat yang dianut dalam hukum agraria menurut Boedi Harsono dengan adanya asas pemisahan horizontal, subjek pemegang hak atas tanahnya bisa berbeda dengan subjek atas kepemilikan bangunan gedung, sehingga tanah dan bangunan akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah, sedangkan bangunannya akan tunduk pada hukum perhutangan yang mengatur kekuasaan hak atas benda bukan tanah.

Maka dapat disimpulkan bahwa dalam hukum pertanahan, menganut asas pemisahan horisontal secara mutatis-mutandis

²⁰ Ibid. hlm. 110

dimana asas ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah merupakan suatu kesatuan.²¹

2. Perbandingan Hak Milik Atas Tanah dan Hak Atas Tanah Lainnya

Pada dasarnya, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.²² atas dasar hak dan menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah yang berada di Indonesia yang dipergunakan oleh masyarakat, badan hukum, pemerintah, dan negara terdapat beberapa macam hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah yakni sebagai berikut :²³

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

²¹ Sri Harini Dwiyaatmi, 2020, *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Pelekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional*, Vol. 5, Jurnal Ilmu Hukum, hlm. 128

²²Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

²³Sahono, L. S, 2012, *Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, Perspektif, hlm. 90-97

- e) Hak Sewa
- f) Hak Membuka Tanah
- g) Hak Memungut Hasil Hutan

Diantara jenis-jenis hak atas tanah yang telah disebutkan diatas, terdapat masyarakat Indonesia yang masih belum paham mengenai hak atas tanah yakni hak milik dan hak atas tanah lainnya. Mulai dari belum pahamnya mengenai adanya masa berlaku hak atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan lainnya, perlakuan terhadap hak atas tanah hak guna bangunan yang akan berakhir masa berlakunya, asal pemberian hak guna bangunan, jenis hak guna bangunan yang dapat diubah statusnya menjadi hak milik atau hak guna bangunan yang tidak dapat diubah menjadi hak milik, serta peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang apabila habis masa berlakunya.²⁴

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah yakni sebagai berikut :

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah, ditetapkan pula badan-

²⁴ Maulana, A. F, 2024, *Hukum Agraria Hak Atas Tanah*, *Journal of International Multidisciplinary Research*, 2(2), hal. 71-74.

badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.²⁵

Jika sesudah jangka waktu tersebut, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia juga tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.²⁶

Hak milik hapus apabila :

a) Tanahnya jatuh kepada negara karena :

- 1) Pencabutan hak;
- 2) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) Ditelantarkan, atau

²⁵ Muljadi, K., & Widjaja, G. A, *Hak Milik Tanah : Pengertian Hak Milik*.

²⁶ Lumlente, S, 2017, *Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lex Privatum*,

4) Orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau pencampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah;

b) Tanahnya musnah

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan, pertanian, perikanan. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu HGU dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, HGU hapus karena:

- a) Jangka waktunya berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah.

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.²⁷

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGU, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika HGU yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan sendiri merupakan hak yang diberikan atas tanah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri yang termuat didalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).²⁸

²⁷ Mursil, M, 2014, *Jaminan Kepastian Hukum Pemberian Perpanjangan Hak Guna Usaha. Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, hal. 29-40

²⁸ Agung, W. Y. P., & Saptanti, N, 2024, Analisis Permasalahan Bagi Pihak Kreditur Dalam Jaminan Hak Atas Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan. Terang: Jurnal Kajian Ilmu Sosial, Politik dan Hukum, hal. 102-116

Mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah. Untuk jangka waktu tersebut diatur dalam :

- a) Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa: “Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun”.
- b) Pasal 25 ayat (2) menyatakan bahwa: “Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama”.²⁹

Selanjutnya dinyatakan dalam Pasal 29, disebutkan bahwa :

“(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. (2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.”

Maksud dari ketentuan Pasal 25 dan Pasal 29 tersebut yaitu bahwa HGB yang diberikan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang selama 20 tahun kemudian, sedangkan HGB yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya diperbaharui setelah berakhirnya

²⁹ Triana, N. N, et al, 2023, Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Masyarakat, Gudang Jurnal Pengabdian Masyarakat, hal. 13-17

jangka waktu yang ditetapkan yang ditetapkan dalam pemberiannya tersebut.³⁰

Yang dapat mempunyai HGB adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

HGB hapus karena :

- a) Jangka waktunya berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Ditelantarkan; dan
- f) Tanahnya musnah.

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut.

Jika HGB yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam

³⁰ Rinto Manulang, 2012, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah & Perizinannya*, Cet. 2, Buku Pintar, Jakarta, hlm. 23-24

jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari:

- a) Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang memberi wewenang kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau
- b) Tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan UUPA.

Selain itu, hak pakai juga dapat diberikan atas tanah dengan hak pengelolaan, yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.³¹

³¹ Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N, 2021, *Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. Batulis Civil Law Review*, hal. 78-92

Perbedaan hak milik dengan hak atas tanah yang lain seperti hak guna bangunan dan hak pakai dilihat dari sertipikat tanah, meskipun dengan adanya sertipikat tanah, tetapi tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih belum dapat membedakan atau mengerti bagian mana yang menandakan bahwa tanah tersebut adalah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Didalam sertipikat tanah terdapat jenis hak dari tanah tersebut, dari situlah dengan mudah dapat diketahui jenis tanah yang dimiliki.

Perbedaan lainnya terdapat pada masa berlaku dari sertipikat tanah, yang paling berbeda sendiri adalah hak milik karena pada hak milik tidak memiliki masa berlaku sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, maka dengan bunyi pasal tersebut kepemilikan hak milik tidak memiliki masa berlaku.

Berbeda dengan hak guna bangunan, dijelaskan pada Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Peruntukkan atau penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna bangunan adalah untuk mendirikan

bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri, dan lain-lain.³²

Pada hak guna bangunan, terdapat beberapa jenis tanah yang dapat diubah statusnya menjadi hak milik dan ada pula yang tidak dapat diubah statusnya menjadi hak milik. Dijelaskan didalam Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa hak guna bangunan dapat diubah haknya, akan tetapi dalam pasal tersebut tidak dijelaskan hak guna bangunan yang bagaimana yang dapat diubah haknya dan diubah menjadi apa hak guna bangunan tersebut.

Dalam hal ini yang akan dibahas adalah perubahan status hak guna bangunan menjadi hak milik. Tanah hak guna bangunan yang dapat diubah statusnya menjadi hak milik yaitu :

- a) Hak Guna Bangunan dengan status kepemilikan tempat tinggal seperti rumah; dan
- b) Hak Guna Bangunan dengan status Rumah Toko (Ruko) yang sudah lama dibangun dan memiliki Ijin Mendirikan Bangunan yang isinya menjelaskan peruntukannya untuk hunian atau rumah dan bukan ruko atau untuk usaha.

Tanah hak guna bangunan yang tidak dapat diubah statusnya menjadi hak milik yaitu :

³² Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 111

a) Hak Guna Bangunan atas Rumah Toko (Ruko)

Hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah.³³

b) Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya

Berdasarkan Pasal 37 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa :

“Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan”.

Ayat (1) yang dimaksudkan adalah hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh)

³³ Winanti, A., & Agustanti, R. D, 2020. *Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*.

tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.³⁴

Untuk hak atas tanah hak guna bangunan karena memiliki masa berlaku, terdapat pula beberapa hal yang dapat menyebabkan hak guna bangunan dihapus, hal-hal tersebut disebutkan dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria yakni :

1. jangka waktunya berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. diterlantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Dengan adanya masa berlaku pada hak guna bangunan, selama itu pula hak atas tanah hak guna bangunan dapat dialihkan atau dapat beralih. Hal itu dijelaskan pada Pasal 35 ayat (3) Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria. Tetapi dalam ayat tersebut tidak diberikan keterangan atau penjelasan apakah hak guna bangunan yang telah habis masa

³⁴ Urip Santoso, 2015, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet. 5, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 121

berlakunya dapat juga beralih atau dialihkan haknya kepada pihak lain.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu, sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Dalam hal hak individu ada dua jenis, yaitu hak individual atas tanah yang bersifat primer dan sekunder.³⁵ Hak atas tanah primer terbatas pada hak yang diberikan langsung oleh negara seperti, hak milik, HGU, HGB, dan hak pakai. Sementara hak atas tanah sekunder adalah hak yang timbul atau dibebankan di atas hak atas tanah yang sudah ada, mencakup HGU, HGB, hak Pengelolaan, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak gadai tanah dan hak tanggungan.³⁶

Perbandingan Utama :

- c) Durasi : Hak Milik bersifat permanen , sementara HGB, Hak Pakai, dan HGU memiliki batas waktu tertentu.

³⁵ Santoso, U, 2018, *Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian*, Jurnal Yuridika, 33.

³⁶ H.M.Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

- d) Kepemilikan : Hak Milik memberikan hak penuh atas tanah, sedangkan HGB, Hak Pakai, dan HGU hanya memberikan hak penggunaan tanpa kepemilikan penuh.
- e) Peruntukan : HGB digunakan untuk mendirikan bangunan, Hak Milik untuk kepemilikan pribadi penuh, Hak Pakai lebih fleksibel dan dapat digunakan oleh perorangan maupun badan hukum, dan HGU untuk keperluan agraria.
- f) Penerima Hak : HGB dan HGU umumnya diberikan kepada warga negara Indonesia atau badan hukum, sementara Hak Pakai bisa diberikan kepada warga negara asing dengan batasan tertentu.

3. Prosedur Pengajuan Sertipikat Hak Milik

Sertipikat hak milik memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan melindungi hak-hak pemilik dari klaim pihak lain. Sertipikat ini diperlukan dalam berbagai transaksi hukum, seperti jual beli, sewa, atau sebagai agunan dalam pinjaman, Proses pengajuan sertipikat hak milik di Indonesia melibatkan beberapa langkah penting yang harus diikuti dengan cermat, dengan melengkapi semua dokumen yang diperlukan dan mengikuti prosedur yang ditetapkan, pemohon dapat memperoleh sertipikat hak milik secara sah.³⁷ Dalam hal ini prosedur pengajuan sertipikat hak milik sebagai berikut :

1) Persiapan Dokumen

Langkah pertama dalam pengajuan sertipikat hak milik adalah mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan.

Dokumen yang biasanya dibutuhkan meliputi:

³⁷ Yamin Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV.Mandar maju, Bandung, hal 121.

- a) Identitas Pemohon: Salinan KTP atau identitas resmi lainnya.
- b) Surat resmi yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat yang berisi permohonan untuk pendaftaran hak milik.
- c) Dokumen Pendukung:
- d) Akta Jual Beli: Jika tanah tersebut dibeli dari pihak lain.
- e) Surat Keterangan Waris: Jika tanah diperoleh melalui warisan.
- f) Dokumen Lain: Seperti izin mendirikan bangunan (IMB), surat keterangan dari desa atau kelurahan, dan dokumen lain yang mendukung klaim hak atas tanah.

2) Pengukuran Tanah

Setelah dokumen disiapkan, langkah selanjutnya adalah melakukan pengukuran tanah. Pemohon harus mengajukan permohonan pengukuran tanah ke BPN setempat. Proses ini biasanya melibatkan langkah-langkah berikut:³⁸

- a) Penjadwalan: BPN akan menjadwalkan waktu untuk melakukan pengukuran.
- b) Pengukuran Fisik: Petugas BPN akan melakukan pengukuran fisik di lokasi untuk menentukan batas-batas tanah. Hal ini penting untuk menghindari sengketa di kemudian hari.
- c) Pemetaan: Hasil pengukuran akan dipetakan dan dituangkan dalam berita acara pengukuran.

³⁸ Susilo, L, 2015, *Sertifikat Tanah: Proses dan Pentingnya*, Alfabeta, Bandung.

3) Penerbitan Berita Acara

Setelah pengukuran selesai, BPN akan menerbitkan Berita Acara Pengukuran, dokumen ini menyatakan hasil pengukuran, termasuk koordinat dan batas-batas tanah. Berita acara ini menjadi bukti bahwa tanah telah diukur secara resmi oleh BPN.

4) Pendaftaran Hak Milik

Dengan berita acara pengukuran dan dokumen pendukung lainnya, pemohon kemudian melakukan pendaftaran hak milik di kantor BPN. Proses pendaftaran ini mencakup:³⁹

- a) Pengisian Formulir: Mengisi formulir pendaftaran yang disediakan oleh BPN.
- b) Penyampaian Dokumen: Menyerahkan semua dokumen yang telah disiapkan, termasuk berita acara pengukuran.

5) Verifikasi dan Penelitian

Setelah pengajuan, BPN akan melakukan verifikasi dan penelitian terhadap semua dokumen yang diajukan. Proses ini meliputi:

³⁹ Badan Pertanahan Nasional. *Buku Panduan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: BPN, 2016.

- a) Pemeriksaan Legalitas: Memastikan bahwa dokumen yang diajukan sah dan tidak ada masalah hukum yang menyangkut tanah tersebut.
- b) Pemeriksaan Peta: Memastikan bahwa tanah yang diajukan tidak tumpang tindih dengan hak milik orang lain atau dengan tanah negara.

6) Penerbitan Sertipikat

Jika semua proses verifikasi dan penelitian berjalan lancar, BPN akan menerbitkan Sertipikat Hak Milik. Sertipikat ini menjadi bukti sah bahwa pemohon adalah pemilik sah atas tanah tersebut. Sertipikat mencakup informasi penting, seperti:

- a) Nama pemilik
- b) Lokasi dan luas tanah
- c) Batas-batas tanah
- d) Tanggal penerbitan sertifikat

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.⁴⁰ Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Di dalam Pasal 31, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah

⁴⁰ A.P.Parlindungan, Op.Cit, hal 9

didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

B. Tinjauan Umum Pembatalan dan Penerbitan Ulang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti sah atas kepemilikan atau hak penguasaan seseorang atau badan hukum terhadap sebidang tanah. Sertipikat tanah ini merupakan bukti hak yang memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang dimiliki oleh seseorang, sehingga menghindarkan dari sengketa atau masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari. Sertipikat tanah dikeluarkan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang mengatur tentang hak-hak atas tanah dan pengelolaannya di Indonesia.⁴¹

Sertipikat tanah ini dilengkapi dengan rincian terkait luas tanah, lokasi tanah, batas-batas tanah, dan nama pemilik atau pemegang hak. Sertifikat juga memuat data mengenai kepemilikan sebelumnya, jika tanah tersebut sudah pernah berpindah tangan.

⁴¹ Tjandra, Arif, 2022, *Sertifikat Tanah dan Kepastian Hukum di Indonesia*, Prenada, Jakarta.

Pentingnya sertipikat tanah tidak hanya sebagai alat bukti kepemilikan, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi pemilik untuk melaksanakan hak-haknya, seperti menjual, mengalihkan, atau memberikan hak waris atas tanah tersebut.

Proses penerbitan sertipikat tanah dimulai dari pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat, yang melibatkan pengukuran tanah, pengajuan dokumen-dokumen pendukung seperti surat tanah, dan verifikasi oleh petugas pertanahan.⁴²

a. Fungsi Dan Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah

1) Fungsi Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah memiliki beberapa fungsi penting dalam hukum pertanahan, antara lain:

- a) Sebagai Bukti Kepemilikan yang Sah : Sertipikat tanah menjadi bukti otentik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas kepemilikan atau penguasaan tanah. Sertifikat ini memberikan jaminan bahwa tanah tersebut telah terdaftar secara resmi dan diakui oleh negara. Tanpa sertipikat, status kepemilikan tanah dapat dipertanyakan dan rawan sengketa.
- b) Memberikan Kepastian Hukum : Sertipikat tanah berfungsi untuk memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Kepastian hukum ini penting bagi pemilik tanah, karena dengan adanya sertipikat, hak-hak atas tanah dijamin oleh negara, sehingga melindungi

⁴² Sutedi, Adrian, 2023, *Hak Atas Tanah dan Sertifikat: Aspek Hukum dan Prosedur Penerbitannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 101.

pemilik dari sengketa atau klaim yang diajukan oleh pihak lain.

- c) Dasar untuk Melakukan Transaksi Tanah :Sertipikat tanah juga menjadi dasar yang sah untuk melakukan transaksi yang berkaitan dengan tanah, seperti jual beli, hibah, atau pewarisan. Setiap transaksi yang melibatkan tanah harus didasarkan pada sertifikat yang valid untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.
- d) Memudahkan Akses terhadap Kredit Perbankan Sertipikat tanah sering kali digunakan sebagai jaminan dalam pengajuan kredit ke lembaga keuangan, termasuk bank. Pemilik tanah dapat mengagunkan sertifikatnya untuk mendapatkan pinjaman, di mana sertifikat tersebut memberikan jaminan kuat bahwa tanah yang dijaminakan memiliki nilai hukum yang sah.⁴³

2) Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat, karena dikeluarkan oleh lembaga resmi negara, yaitu BPN. Beberapa aspek dari kekuatan hukum sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Bukti yang Kuat di Pengadilan : Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sah dan kuat di mata hukum, baik dalam kasus sengketa maupun transaksi tanah. Jika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah, sertifikat tanah menjadi alat bukti utama yang dapat digunakan oleh pemiliknya untuk membuktikan kepemilikan yang sah di pengadilan.
- 2) Dianggap Sah Sampai Terbukti Sebaliknya : Sertipikat tanah dianggap sah dan mengikat sampai ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan. Dalam hal ini, pihak yang ingin menggugat kepemilikan tanah harus mengajukan bukti kuat yang dapat

⁴³ Riyanto, Bambang, 2022, *Kredit dengan Jaminan Sertifikat Tanah*, Universitas Airlangga Press, Surabaya, hlm. 45

membatalkan atau meragukan validitas sertifikat tersebut.

- 3) Kepastian Hak : Sertipikat tanah memberikan kepastian hak kepada pemiliknya untuk menggunakan, memanfaatkan, atau mengalihkan tanah tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku. Pemilik sertifikat memiliki hak penuh atas tanah yang tertera dalam sertifikat, baik untuk menjual, menyewakan, maupun mewariskan tanah tersebut kepada ahli waris.⁴⁴

3) Tanggung Jawab Hukum Pemegang Sertipikat

Pemegang sertipikat tanah memiliki tanggung jawab untuk memastikan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya dan membayar kewajiban yang melekat, seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Selain itu, pemegang sertipikat juga harus melaporkan jika terjadi perubahan penggunaan tanah atau peralihan hak kepada BPN untuk diperbaharui.⁴⁵

b. Proses Penerbitan Sertipikat Tanah

Dalam menyelenggarakan 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 sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, baik pendaftaran secara

⁴⁴ Supriyadi, Agus, 2023, *Perlindungan Hukum dalam Sengketa Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 90

⁴⁵ Hidayat, Faisal, 2023, *Hak Guna Bangunan dan Pengelolaannya*, Gramedia, Jakarta, hlm. 153

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 direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dibedakan lagi antara sertipikat dan sertipikat sementara, juga antara surat ukur dan gambar situasi. Dengan demikian, pada pendaftaran tanah secara sistematik dan sporadik hanya terdapat satu istilah yaitu "Sertipikat" tidak ada lagi istilah "Sertipikat Sementara". Kegiatan pelaksanaan atau implementasi pendaftaran tanah dan proses penerbitan sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut :

- a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik
- b. Pengukuran dan Pemetaan :
 - 1) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran
 - 2) Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah
 - 3) Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran
 - 4) Pembuatan Daftar Tanah dan Surat Ukur

- c. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis
 - 1) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis
 - 2) Pengesahan Data Fisik dan data Yuridis
 - 3) Pembuktian Hak atas Tanah
- d. Penerbitan Sertipikat
- e. Penyajian Data Fisik dan data Yuridis
- f. Penyajian Data Fisik dan data Yuridis
- g. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Proses diatas melalui prosedur yang sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang mana penerbitan sertipikat dimaksud agar pemegang dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 UUPA.

Sehubung dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan tersebut hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, maka sertipikat dapat diterbitkan.⁴⁶

⁴⁶ Gunawan, Budi, 2021, *Hukum Pertanahan Indonesia: Proses dan Prosedur Penerbitan Hak Guna Bangunan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 112

c. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penerbitan Sertipikat

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran yang sangat penting dalam penerbitan sertipikat tanah di Indonesia. Sebagai lembaga pemerintah yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, BPN bertugas memastikan bahwa setiap hak atas tanah yang dimiliki oleh warga negara diakui secara sah, tertib, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan mengikuti prinsip-prinsip administrasi pemerintahan yang baik, termasuk transparansi dan akuntabilitas.

Dalam konteks peran BPN dalam penerbitan ulang sertipikat perlu adanya proses administratif yang harus diikuti, termasuk hak-hak individu atau entitas untuk mendapatkan kejelasan status hukum pemegang sertipikat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.⁴⁷

Berikut adalah penjelasan mengenai peran BPN dalam penerbitan sertipikat tanah:

⁴⁷ Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 1-4.

1. Pengelolaan dan Pengaturan Hak atas Tanah

BPN bertanggung jawab atas pengelolaan, pengaturan, dan pengawasan atas hak-hak tanah di Indonesia, termasuk hak milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan Hak Guna Usaha (HGU). Dalam hal ini, BPN menjadi lembaga yang menetapkan pemberian hak atas tanah melalui sertipikasi.

Proses sertipikasi ini menjadi dasar hukum bagi pemegang hak untuk memiliki dan menggunakan tanah dengan aman dan sah. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, tanah yang didaftarkan harus memperoleh sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.⁴⁸ Dalam konteks ini, BPN berperan sebagai pengatur dan pelaksana dari ketentuan-ketentuan tersebut.

2. Proses Pendaftaran Tanah

Salah satu peran utama BPN dalam penerbitan sertipikat tanah adalah melaksanakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah proses untuk mendaftarkan tanah agar mendapatkan pengakuan hukum formal.⁴⁹

⁴⁸ Sutedi, Adrian, 2023, *Hukum Agraria: Hak Atas Tanah dalam Konsep Undang-Undang Pokok Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45

⁴⁹ Riyanto, Bambang, 2023, *Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia: Panduan Praktis bagi Masyarakat dan Praktisi*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 67

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Selain mengelola dan mengatur pendaftaran tanah, BPN juga memiliki peran dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Jika terjadi sengketa antara dua pihak atau lebih mengenai kepemilikan atau penggunaan tanah, BPN bertindak sebagai mediator atau fasilitator dalam menyelesaikan sengketa tersebut. BPN juga memiliki wewenang untuk memberikan rekomendasi terkait pembatalan sertifikat jika ditemukan adanya cacat hukum dalam penerbitannya. jika ditemukan bahwa sertifikat tanah diterbitkan dengan dokumen palsu atau ada kesalahan dalam pengukuran tanah, BPN dapat memberikan rekomendasi kepada pengadilan untuk membatalkan sertifikat tersebut.⁵⁰

4. Digitalisasi Pendaftaran Tanah

Dalam beberapa tahun terakhir, BPN telah mengembangkan sistem pendaftaran tanah secara digital melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah. Digitalisasi ini juga bertujuan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahan administratif atau manipulasi data yang dapat menimbulkan sengketa.

⁵⁰ Saleh, Ahmad, 2022, *Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 92

Digitalisasi pendaftaran tanah memberikan akses yang lebih transparan dan akurat terkait informasi pertanahan, sehingga membantu BPN dalam meningkatkan efisiensi kerja dan kualitas layanan kepada masyarakat.⁵¹

5. Pemberian Hak atas Tanah Negara

BPN memiliki peran penting dalam pemberian hak atas tanah negara kepada individu, badan hukum, atau pemerintah daerah. Tanah negara yang belum dialokasikan dapat diberikan kepada individu atau badan hukum melalui mekanisme pemberian hak, seperti Hak Guna Bangunan (HGB). Dalam proses ini, BPN bertindak sebagai pengatur administrasi dan penerbit hak tanah yang baru.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, BPN memiliki kewenangan untuk memberikan hak atas tanah negara kepada individu atau badan hukum setelah proses verifikasi dan administrasi yang ketat.⁵²

⁵¹ Gunawan, Budi, 2022, *Digitalisasi Pendaftaran Tanah dan Dampaknya bagi Masyarakat*, Andi Publisher, Yogyakarta, hlm. 103

⁵² Tjandra, Arif, 2022, *Pengaturan dan Pengelolaan Tanah Negara di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 150

6. Pengawasan dan Pengendalian Pertanahan

BPN juga memiliki fungsi pengawasan dan pengendalian atas hak-hak tanah yang telah diberikan. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa pemegang hak atas tanah memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Misalnya, tanah dengan HGB harus digunakan untuk bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan tidak boleh dialihkan tanpa izin yang sah. Pengendalian ini juga mencakup perlindungan terhadap hak-hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat adat dan kelompok rentan, serta memastikan bahwa mereka mendapatkan akses terhadap tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁵³ BPN memiliki peran yang krusial dalam penerbitan sertifikat tanah, mulai dari pendaftaran tanah, pengukuran, penyelesaian sengketa, hingga pemberian hak atas tanah negara.

2. Peraturan Yang Mengatur Pembatalan Sertipikat Tanah

Pembatalan sertifikat HGB di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan, yang memberikan pedoman dan landasan hukum bagi proses pembatalan tersebut yaitu :

⁵³ Hidayat, Faisal, 2023, *Pengawasan dan Pengendalian Hak atas Tanah di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, hlm. 112

- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

UUPA adalah dasar hukum utama yang mengatur semua hak atas tanah di Indonesia, termasuk Hak Milik. Pasal 26 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dibatalkan jika diperoleh dengan cara melanggar ketentuan hukum atau terdapat cacat hukum dalam proses perolehannya. Pembatalan hak dapat terjadi jika penerbitan sertifikat melanggar ketentuan perundang-undangan atau jika tanah tersebut dimanfaatkan dengan cara yang tidak sesuai dengan peruntukannya.⁵⁴

- b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan ini mengatur tentang prosedur pendaftaran tanah dan mencakup ketentuan mengenai pembatalan sertifikat. Dalam Pasal 30, disebutkan bahwa sertifikat yang diterbitkan dapat dibatalkan apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, baik itu karena data yang tidak akurat maupun adanya klaim ganda atas tanah.

⁵⁴ Sutedi, Adrian, 2023, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72

Pembatalan ini harus dilakukan melalui prosedur yang transparan dan adil.

- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan ini secara spesifik mengatur tata cara pembatalan hak atas tanah yang dapat dilakukan dalam berbagai kondisi, termasuk jika hak tersebut diperoleh secara tidak sah, terdapat pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku, atau jika pemegang hak tidak memenuhi kewajiban yang diatur dalam peraturan. Proses pembatalan dimulai dengan pemberitahuan resmi kepada pemegang hak mengenai rencana pembatalan tersebut. Pemberitahuan ini memberikan kesempatan bagi pemegang hak untuk memberikan klarifikasi atau pembelaan atas hak yang dimiliki, sehingga prosesnya dilakukan secara transparan dan adil.⁵⁵

⁵⁵ Riyanto, Bambang, 2023, *Sistem Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 110

- d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengaduan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional

Peraturan ini mengatur tata cara penyelesaian pengaduan masyarakat terkait masalah pertanahan, termasuk permohonan pembatalan sertifikat. Permohonan pembatalan sertifikat dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan BPN akan menindaklanjuti pengaduan tersebut melalui proses penyelidikan.⁵⁶

3. Tata Cara Atau Prosedur Hukum Dalam Penerbitan Ulang Sertipikat Yang Telah Dibatalkan

Sertipikat tanah yang telah dibatalkan karena adanya cacat administrasi, kesalahan hukum, atau pelanggaran lainnya dapat diterbitkan ulang setelah melalui serangkaian prosedur hukum yang diatur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penerbitan ulang sertipikat bertujuan untuk mengembalikan hak atas tanah secara sah kepada pemilik yang berhak setelah proses pembatalan dilakukan.⁵⁷

⁵⁶ Saleh, Ahmad, 2022, *Pengaduan Pertanahan dan Pembatalan Sertifikat: Perspektif Hukum Administrasi*, Universitas Airlangga Press, Surabaya, hlm. 83

⁵⁷ Handayani, Tuti, 2023, *Penerbitan Sertifikat Tanah: Prosedur dan Tantangan*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Berikut adalah prosedur hukum penerbitan ulang sertipikat tanah yang telah dibatalkan yaitu :

a) Pengajuan Permohonan Penerbitan Ulang Sertipikat

Setelah sertipikat dibatalkan, pihak yang merasa berhak atas tanah dapat mengajukan permohonan untuk penerbitan ulang sertipikat. Permohonan ini harus diajukan kepada Kantor Pertanahan (BPN) di wilayah di mana tanah tersebut berada. Pemohon bisa merupakan pemilik asli tanah atau pihak lain yang secara hukum berhak atas tanah tersebut, tergantung pada hasil dari keputusan pembatalan. Permohonan penerbitan ulang sertifikat diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar hukum bagi semua proses pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk penerbitan ulang sertipikat yang dibatalkan.⁵⁸

b) Verifikasi dan Penelitian Ulang oleh BPN

Setelah menerima permohonan, BPN akan melakukan proses verifikasi dan penelitian ulang terhadap tanah yang bersangkutan. Proses ini bertujuan

⁵⁸ Riyanto, Bambang, 2022, *Hukum Pertanahan dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 89

untuk memastikan bahwa tidak ada sengketa yang belum terselesaikan dan bahwa pemohon benar-benar berhak atas tanah tersebut. Tahap verifikasi ini melibatkan pemeriksaan terhadap data yuridis dan fisik tanah, termasuk:

- 1) Pemeriksaan data yuridis: BPN akan memeriksa status hukum tanah, seperti apakah tanah tersebut masih berada di bawah sengketa, atau apakah ada pihak ketiga yang juga mengklaim hak atas tanah tersebut.
- 2) Pemeriksaan data fisik: Pengukuran ulang tanah mungkin dilakukan untuk memastikan batas-batas tanah sesuai dengan data yang tercantum di dalam sertifikat sebelumnya.

Jika hasil penelitian menyatakan bahwa tanah bebas dari sengketa dan pemohon berhak atas tanah tersebut, proses penerbitan ulang sertipikat dapat dilanjutkan.

c) Pengumuman Publik (Sanggah)

Sebelum sertipikat diterbitkan ulang, BPN diwajibkan untuk mengumumkan secara publik mengenai rencana penerbitan ulang sertipikat tersebut. Pengumuman ini biasanya dipublikasikan di kantor desa/kelurahan atau media massa untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain yang mungkin merasa

memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut untuk menyampaikan keberatan atau sanggahan.

Pengumuman publik ini berlangsung selama 30 hari dan merupakan langkah penting untuk mencegah adanya sengketa di kemudian hari. Jika tidak ada sanggahan dalam kurun waktu tersebut, maka BPN akan melanjutkan proses penerbitan ulang sertipikat. Pengumuman publik ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁵⁹

d) Penerbitan Sertipikat Baru

Jika tidak ada sanggahan yang diajukan selama masa pengumuman, BPN akan menerbitkan sertipikat baru atas tanah yang telah dibatalkan sertipikatnya. Sertipikat baru ini akan mencantumkan informasi yang sama dengan sertipikat sebelumnya tetapi dengan perbaikan administrasi yang diperlukan, seperti perubahan data pemilik atau perbaikan batas tanah yang lebih akurat jika diperlukan.

⁵⁹ Utomo, Rudi, 2021, *Hukum dan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, UMM Press, Malang.

Sertipikat baru akan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan diserahkan kepada pemohon yang sah. Pada sertipikat baru ini akan ditambahkan catatan bahwa sertipikat ini adalah hasil penerbitan ulang dari sertipikat yang sebelumnya telah dibatalkan.

e) Biaya Penerbitan Ulang Sertipikat

Biaya yang diperlukan untuk penerbitan ulang sertipikat tanah umumnya terdiri dari biaya administrasi pendaftaran tanah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BPN. Biaya ini biasanya mencakup:

- 1) Biaya pendaftaran
- 2) Biaya pengukuran ulang (jika diperlukan)
- 3) Biaya pengumuman publik

Jumlah biaya ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

f) Sanksi Hukum dan Pembatalan Kembali

Sertipikat baru yang diterbitkan ulang harus sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak boleh melanggar hak-hak pihak lain. Jika di kemudian hari ditemukan bahwa

penerbitan ulang sertipikat dilakukan secara tidak sah atau terdapat kesalahan dalam prosesnya, sertipikat tersebut dapat dibatalkan kembali melalui mekanisme yang sama seperti pada pembatalan sertipikat awal.

Untuk menghindari hal tersebut, BPN harus memastikan bahwa seluruh proses penerbitan ulang dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan semua pihak yang berkepentingan telah diberi kesempatan untuk menyampaikan keberatan mereka.⁶⁰

Proses ini dilakukan dengan hati-hati untuk memastikan bahwa hak atas tanah diberikan kepada pihak yang sah dan tidak menimbulkan sengketa baru. BPN berperan penting dalam memastikan seluruh proses ini berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah.

C. Landasan Teoritis

1. Teori Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum berasal dari bahasa inggris, yaitu Legal Protection Theory, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan Theorie van wettelijke bescherming dan dalam bahasa

⁶⁰ Nugroho, Andi, 2020, *Sertifikat Tanah dan Penegakan Hukum di Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya.

Jerman disebut dengan Theorie der rechtliche schutz. Salah satu tugas hukum adalah melindungi kepentingan masyarakat. Hukum bertugas mengatasi konflik kepentingan yang mungkin timbul di antara anggota masyarakat.⁶¹

Perlindungan hukum merupakan konsep yang penting dalam sistem hukum, yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepada individu atau kelompok dalam menjalankan hak-hak mereka, Pada dasarnya hukum dibentuk untuk melindungi kepentingan umum. Roscoe Pound menyatakan bahwa setidaknya terdapat tiga kepentingan yang dilindungi hukum, diantaranya *public interest*, *individual interest* dan *interest of personality*. Phillipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum oleh pemerintah yang terdiri atas tindakan preventif dan represif. Tindakan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dengan mengutamakan sikap kehati-hatian pemerintah dalam setiap pengambilan keputusan yang berdasarkan diskresi, sedangkan tindakan preventif berupa pencegahan terjadinya sengketa sekaligus penanganannya di pengadilan.⁶²

Pengertian hukum menurut Kamus besar Bahasa Indonesia adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah; Undang-Undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup

⁶¹ Achmad Ali, 2011, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 47

⁶² Ibid.

masyarakat, patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu; keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan).

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut :

1. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah - kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
4. Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah

(ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.⁶³

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.

⁶³ Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 10

Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak - hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Dalam konteks penerbitan ulang sertipikat hak milik yang telah dibatalkan, perlindungan hukum berfokus pada kepastian dan keamanan hukum bagi pemegang hak.

Salah satu aspek dari perlindungan hukum adalah kepastian hukum. Sertipikat Hak Milik yang dibatalkan menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang hak, yang dapat mengganggu investasi dan penggunaan lahan. Oleh karena itu, prosedur penerbitan ulang sertipikat harus dilaksanakan dengan transparan dan akuntabel untuk memastikan bahwa hak pemegang sertifikat diakui dan dilindungi.

Teori perlindungan hukum juga mencakup perlindungan terhadap kepentingan masyarakat. Penerbitan ulang sertipikat harus mempertimbangkan dampaknya terhadap pihak ketiga dan lingkungan sekitar. Hal ini penting untuk mencegah konflik yang mungkin timbul akibat tumpang tindih hak atas tanah.⁶⁴

⁶⁴ Soerjono, S, 2020, *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, LaksBang PRESS, Yogyakarta.

Di samping itu, proses penerbitan ulang sertipikat Hak Milik yang telah dibatalkan harus melibatkan partisipasi publik. Keterlibatan masyarakat dalam proses ini dapat meningkatkan legitimasi dan penerimaan terhadap keputusan yang diambil, sehingga tercipta keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat.⁶⁵

Menurut R. La Porta dalam Jurnal of Financial Economics, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (prohibited) dan bersifat hukuman (sanction). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang di maksud dengan bersifat pencegahan (prohibited) yaitu membuat peraturan , Sedangkan Perlindungan yang di maksud bersifat hukuman (sanction) yaitu menegakkan peraturan.

Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut :

- a) Membuat peraturan ,yang bertujuan untuk :
 - 1) Memberikan hak dan kewajiban
 - 2) Menjamin hak-hak pra subyek hukum
- b) Menegakkan peraturan Melalui :
 - 1) Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan.

⁶⁵ Priyono, A, 2021, *Partisipasi Publik dalam Proses Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.

- 2) Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.
- 3) Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.⁶⁶

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaanya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan

⁶⁶ Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Universitas lampung, Bandar Lampung, hal. 31

dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.⁶⁷

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek

⁶⁷ Arisaputra, Muhammad Ilham, and Sri Wildan Ainun Mardiah. 2019, *Kedudukan Hukum Tanah Adat Dalam Perkembangan Administrasi Di Indonesia*, *Amanna Gappa* 27, no. 2: 71. <https://journal.unhas.ac.id/index.php/agjl/article/view/8338>. diakses tanggal 9 Oktober 2024 pukul 13.32 WITA

berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁶⁸

Teori tradisional dibedakan dua jenis tanggung jawab (pertanggung jawaban) yaitu: tanggung jawab yang didasarkan atas unsur kesalahan, dan tanggung jawab mutlak. Situasi tertentu, seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya

Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

- 1) Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (Liability based on fault) Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain.⁶⁹
- 2) Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (presumption of liability) Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Apabila pihak tergugat tidak dapat membuktikan kesalahan pengangkut, maka ganti rugi tidak akan diberikan.
- 3) Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (presumption nonliability principle) Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.⁷⁰

⁶⁸ Hans Kalsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada Bandung, hlm. 95

⁶⁹ Ibid, hlm. 94

⁷⁰ Ibid, hlm. 95

- 4) Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (strict liability) Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Asas tanggung jawab mutlak merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban Perdata (Civil Liability). Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrumen hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian.

3. Teori Kepastian Hukum

Kata teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan. Kata teori mempunyai berbagai arti. Pada umumnya, teori diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan praktis untuk melakukan sesuatu.⁷¹ Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum.

Sebagai Negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Menurut Simorangkir, negara hukum diartikan sebagai suatu negara yang menerapkan prinsip legalitas, yaitu segala tindakan negara melalui, berdasarkan dan sesuai dengan hukum. Hukum mempunyai

⁷¹ Isharyanto, 2016, *Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*, Penerbit WR, Jakarta, hal. 14-15

kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan negara tidak menyimpang dari undang-undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya.

Kepastian hukum sejatinya sudah yang terkandung pada Pasal 28 D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 seperti yang telah disebutkan dalam pembahasan sebelumnya di mana setiap warga negara berhak atas kepastian hukum serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Namun, kenyataan di lapangan masih sering ditemukan tumpang tindihnya aturan hukum yang menyebabkan ketidakpastian terhadap suatu norma hukum.⁷²

Gustaf Radbruch mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dari ketiga ide dasar hukum Gustaf Radbruch tersebut, kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum.

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan

⁷² Raden Mas Try Ananto Djoko Wicaksono, 2021, Tinjauan Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan dalam Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, Jurnal Supremasi Volume 11, Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, hal. 19

peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”.

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁷³

Kepastian hukum dimaksudkan disini adalah hukum yang jelas, logis, konsisten, tetap, dan konsekuen yang dalam pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan atau kepentingan subjektif melainkan pelaksanaannya harus berdasarkan pada kemaslahatan hidup orang banyak untuk menciptakan kebahagiaan dalam masyarakat, inilah sejatinya wujud dari kepastian hukum itu.

⁷³ R. Tony Prayogo, *Op.Cit.*, hlm. 194

D. Kerangka Pikir

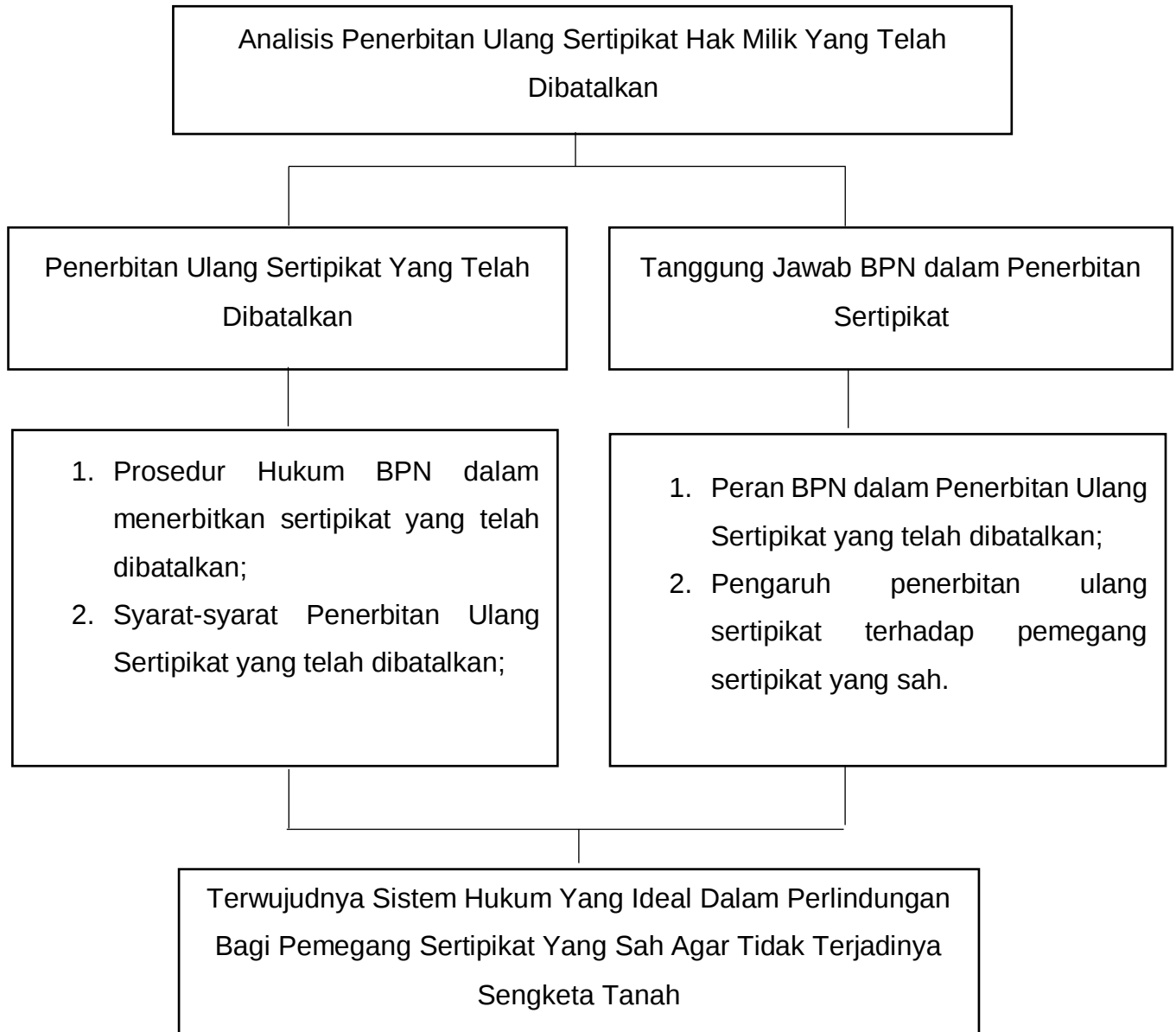
Kerangka pikir dalam pembahasan penelitian ini menggunakan beberapa teori untuk menjawab permasalahan penelitian yang ada. Berawal dari teori perlindungan hukum dan teori tanggung jawab, Hal ini diperlukan untuk menjawab permasalahan penelitian yaitu penerbitan ulang sertipikat HGB yang telah dibatalkan.

Indikator yang digunakan adalah implikasi hukum pengaturan pembatalan sertipikat dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia dan Peraturan Menteri Agraria Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengaduan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan pada rumusan formulasi hukum tanggung jawab hukum penerbitan ulang sertipikat yang telah dibatalkan dengan Indikator Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dengan Indikator Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Teori Tanggung Jawab Hukum.

Bagan Kerangka Pikir

(Conceptual Frame Work)



E. Definisi Operasional

1. Sertipikat tanah adalah dokumen legal yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah dan memiliki kekuatan hukum penuh dan diakui sebagai alat bukti dalam hal terjadi sengketa atau permasalahan hukum terkait kepemilikan tanah.
2. Penerbitan ulang sertipikat tanah merupakan proses administratif yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menggantikan sertipikat tanah yang sebelumnya telah dibatalkan, hilang, rusak, atau mengalami perubahan status hak sehingga pemiliknya dapat mengajukan permohonan penerbitan ulang untuk memperoleh kembali jaminan kepastian hukum.
3. Pembatalan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.25952 tahun 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 21970 adalah tindakan hukum yang dilakukan untuk membatalkan keabsahan suatu sertipikat yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena ditemukan kesalahan prosedur, penipuan, atau ketidakabsahan hak kepemilikan yang mendasarinya.
4. Tanggung jawab hukum adalah kewajiban yang dimiliki oleh individu atau entitas untuk bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban, di mana pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat mengakibatkan sanksi atau konsekuensi hukum