PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora
Vol.5, No.3, April 2026

Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah Tanpa Adanya Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Muhammad Luthfi Radian[1], Dian Utari[2], Rezki Baskoro [3]
[1,2,3]Universitas Pelita Bangsa, Indonesia
E-mail: luthfiradian@pelitabangsa.ac.id

Article History:
Received: 10 Maret 2026
Revised: 20 Maret 2026
Accepted: 01 April 2026

Keywords: *Pertanahan, Hak Atas Tanah, Pengakuan Hak.*

Abstract: *Indonesia Memiliki tanah yang sangat subur, sumber daya alamnya yang melimpah, dan letaknya yang strategis semakin menambah nilai tambah bagi negara ini. Menyadari betapa pentingnya kebutuhan manusia akan tanah, sangatlah penting untuk memiliki sertifikat tanah sebagai landasan hukum yang kuat, juga sebagai jaminan atas kepastian hukum. Walaupun Sertifikat hak milik atas tanah sangatlah penting, akan tetapi pada kenyataannya, masih banyak masyakarat yang belum mendaftarkan tanahnya atau belum bersertifikat. Maka dari itu Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memberikan penjelasan juga untuk memahami mengenai dampak hukum yang timbul akibat kepemilikan tanah tanpa sertifikat resmi selain itu. Penelitian ini menggunakan metode empiris yuridis. Data dikumpulkan dengan wawancara serta bahan bahan hukum seperti peraturan perundang undangan, peraturan pemerintah. Data diperoleh melalui studi literatur dan analisis kebijakan yang relevan dengan tanah tanpa sertifikat. Penelitian ini menemukan bahwa pendaftaran tanah adalah kewajiban hukum. Tanah yang tidak memiliki sertifikat tidak memberikan kepastian hukum kepada pemilik dan dapat menyebabkan sengketa di masa depan. Oleh karena itu, untuk memastikan status hukum kepemilikan tanah, masyarakat dianjurkan untuk segera mendaftarkan tanah mereka.*

PENDAHULUAN

Kekuatan pembuktian dokumen transaksi jual beli tanah yang tidak disertai sertifikat hak milik adalah salah satu faktor krusial dalam proses jual beli tanah. Akan tetapi, jika kita bandingkan dengan dokumen jual beli tanah yang memiliki sertifikat hak milik, kekuatan pembuktian dari dokumen tanpa sertifikat sangat minim. tanpa adanya sertifikat hak milik, dokumen jual beli tanah hanya dianggap sebagai kontrak antara penjual dan pembeli, Ini berarti dokumen tanpa sertifikat hak milik tidak dapat digunakan sebagai bukti yang sah di pengadilan. Sehingga, jika terjadi sengketa atau konflik, pihak yang mengklaim tanah tersebut harus

memberikan bukti lain seperti dokumen tanah atau pernyataan saksi untuk mendukung klaim kepemilikannya.

Kedua, dokumen jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik juga tidak dapat digunakan sebagai bukti yang sah dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah hanya bisa dilakukan jika tanah tersebut dilengkapi dengan sertifikat hak milik yang legal dan resmi.

Ketiga, dokumen jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sebanding dengan dokumen yang disertai sertifikat hak milik dalam konteks pembiayaan. Sertifikat hak milik diperlukan sebagai jaminan dalam proses pembiayaan, dan tanpa sertifikat tersebut, pembeli tidak dapat mengajukan permohonan pembiayaan. Secara keseluruhan, mengenai kekuatan pembuktian dokumen jual beli tanah yang tanpa sertifikat hak milik sangatlah rendah.

Oleh karena itu, tanah tanpa sertifikat sangat beresiko dan dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum dan Tanah yang diperjualbelikan tanpa akta kepemilikan seringkali menimbulkan kekhawatiran, terutama bagi pembeli yang belum memiliki kejelasan hukum, sebagai contoh pada kasus sengketa jual beli atas sebidang tanah di Desa Nagasari, Kecamatan Serang Baru, Kabupaten Bekasi. Dimana tanah tidak bersertifikat yang sudah di jual secara sah oleh penjual pihak pertama yang tidak bisa saya sebutkan Namanya, kepada pembeli sebagai pihak kedua yaitu Kakek dari Bapak Asep, tetapi kemudian setengah dari tanah tersebut di jual lagi kepada pihak ke tiga yaitu Kawasan Deltamas oleh pihak pertama. Meskipun nyatanya sudah ada transaksi yang sah dengan pihak ke dua, Hal ini tentu saja menimbulkan komplik hukum terhadap hak kepemilikan tanah tersebut. Pada Pasal 1320 Ayat 4 KUHPerdata menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah dibuatnya “karena sebab-sebab yang halal”. Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa perbuatan dilarang apabila dilarang oleh undang-undang atau melanggar kesusilaan atau ketertiban umum.

LANDASAN TEORI

Hukum Agraria

Inovasi Hukum Agraria (Agrarisch dan Recht) merupakan kumpulan ketentuan hukum yang mencakup hukum perdata, hukum tata negara, serta hukum administrasi negara. Ketentuan ini mengatur interaksi antara individu dan entitas hukum dengan bumi, sumber daya air, serta ruang udara di seluruh wilayah negara, sekaligus mengatur kekuasaan yang berasal dari interaksi tersebut. (Anonim, 2020)

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berpendapat bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pengertian tanah menurut undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 4 ayat (1) yaitu ”Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 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” dan Pada Ayat (2) yaitu “ Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Kepastian Hukum

Kemampuan Gustav Radbruch menyatakan bahwa ada empat elemen utama yang terkait dengan arti dari kepastian hukum. Pertama, hukum perlu bersifat positif, yang berarti hukum positif merujuk pada bentuk peraturan perundang-undangan. Kedua, hukum harus berlandaskan pada realitas atau fakta yang ada. Ketiga, fakta-fakta ini harus dijabarkan dengan jelas dan tegas agar terhindar dari interpretasi yang keliru serta memudahkan pelaksanaannya. Keempat, hukum positif seharusnya tidak dengan mudah diubah. Menurut pandangan Radbruch, kepastian hukum berasal dari hukum itu sendiri, khususnya dari hasil perundang-undangan. Oleh karena itu, meskipun suatu peraturan hukum positif dianggap tidak adil, masyarakat tetap harus mematuhinya demi menjaga ketertiban dalam pengaturan kepentingan-kepentingan dalam kehidupan sosial. (Budi Astuti dan M. Rusdi Daud, 2023)

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah dicantumkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1), untuk selanjutnya disebut dengan PP No. 24 Tahun 1997, yang dengan bunyi sebagai berikut: "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengeloaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya". Menurut Budi Harsono menyatakan bahwa pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik maupun dalam arti yuridis, juga dalam aspek perdata maupun aspek publik. Penguasaan hak katas tanah secara yuridis harus dilandasi hak, yang dilindungan oleh hukum dengan memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Adapun juga penguasaan secara yuridis memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun kenyataannya pengusaan fisiknya di kuasai oleh pihak lain. Misalnya tanah yang disewakan oleh pemiliknya kepada pihak lain dalam hal ini fisiknya dikuasi oleh orang lain namun yuridisnya di kuasai oleh pemilik tanah. (Isnaini dan Anggreni A. Lubis, 2022)

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif-empiris. Penelitian hukum normatif empiris yang pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Dalam metode ini mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

1. Jenis dan Sumber Data

   Jenis data primer dalam penelitian ini berasal dari subjek penelitian dengan melakukan wawancara dengan karyawan Perumda Tirta Bhagasasi selaku pelaku usaha penyedia layanan air bersih di Kabupaten Bekasi serta wawancara terhadap pelanggan yang telat melakukan pembayaran tagihan air. Sedangkan jenis data sekunder mencakup sebagai berikut :

   a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat otoritas dan dijadikan sumber utama hukum. Bahan hukum primer memiliki kekuatan hukum langsung yang mengikat dan berlaku resmi :
      1) Undang-undang Nomor 122 tahun 2015 tentang sistem penyediaan air minum
      2) Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen
      3) Pasal 6 dan pasal 7 UUPL tentang hak dan kewajiban pelaku usaha
   b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang merujuk pada materi yang akan

memberikan penjelasan atau interpretasi berkaitan dengan bahan hukum utama (primer).

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan materi hukum yang akan menjelaskan serta memberi informasi tambahan terhadap bahan hukum utama dan sekunder.

2. Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penulisan penelitian dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan dan studi wawancara yang kemudian dilakukan guna pengumpulan dan penginvetarisasi seluruh data pustakaan atau data sekunder yang relevan dengan perlindungan hukum konsumen serta penggabungan dengan data primer yang diperoleh berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber.

3. Teknik Analisis Data

Penelitian hukum ini melibatkan analisis secara deskriptif terhadap bahan hukum yang mencakup tahap pengumpulan dan penyajian data secara komprehensif guna menyediakan informasi yang berguna. Kesimpulan diperoleh melalui penerapan metode deduktif, dimana permasalahan umum digeneralisasi kedalam permasalahan konkret yang dihadapi, sehingga menghasilkan kesimpulan yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Salah satu kegiatan ekonomi yang berkaitan dengan lahan adalah transaksi jual beli hak atas tanah. Tanah memiliki berbagai peran, misalnya untuk pembangunan infrastruktur seperti jalan, sistem irigasi, dan komunikasi, serta untuk bidang pertanian, peternakan, pertambangan, dan perumahan. Hal ini membuat lahan menjadi barang dagangan dengan nilai ekonomi yang tinggi.

Diperlukannya kepastian hukum mengenai hak atas tanah menjadi sangat krusial untuk mendukung investasi, kemajuan ekonomi, serta untuk mencegah konflik atau sengketa yang bisa merugikan masyarakat. Pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanah yang sudah bersertifikat akan memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat.[1]

Sehubungan dengan tujuan ketiga dari diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, maka Pasal 19 UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran ini bertujuan untuk mendefinisikan hubungan hukum antara subjek hukum dan objek tanah. Menurut Muchsin dan rekan-rekan, usaha untuk mencapai kepastian hukum dilaksanakan melalui pendaftaran tanah yang bersifat rechtcadaster, serta pelaksanaan konversi hak atas tanah dari sistem agraria lama ke dalam sistem hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum agraria nasional seperti yang diatur dalam UUPA. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 19 UUPA, sedangkan ketentuan mengenai konversi tercantum dalam Diktum Kedua UUPA terkait dengan ketentuan-ketentuan konversi.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah secara umum telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa:

1) Demi memastikan kepastian hukum, pemerintah harus melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah.
2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

[1] M. Firjatullah Tona, Et.All, "*Analisis Fungsi Sertifikat Tanah Kepemilikan Dalam Meningkatkan Sistem Perekonomian Masyarakat Di Kabupaten Pidie*", Meusapat: Jurnal Ilmu Hukum, Desember 2022, Hlm. 18-19

a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbanganMenteri Agraria.
4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut".

Ketentuan lebih lanjut terkait pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Regulasi ini dihadirkan sebagai wujud pelaksanaan prinsip Hak Menguasai oleh Negara (HMN), di mana negara harus menjamin kepastian hukum atas hak tanah melalui pendaftaran yang dilakukan oleh pemerintah dan mewajibkan semua pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang mereka miliki.

Dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan administratif yang dilakukan secara menerus, berkesinambungan, dan tertib oleh pemerintah, yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyampaian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis tentang bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan ini juga mencakup pemberian surat bukti hak atas bidang tanah yang sudah memiliki hak dan hak kepemilikan atas satuan rumah susun serta hak-hak lain yang menyertainya. Merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, ada dua tujuan utama pendaftaran tanah, yaitu:

a. memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas lahan, satuan rumah susun, serta hak-hak lainnya yang telah terdaftar, agar mereka dapat dengan mudah menunjukkan status hak mereka; dan
b. menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat memperoleh data yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum terhadap lahan dan satuan rumah susun yang telah terdaftar, demi mendukung tertib administrasi di bidang pertanahan.[2]

Kepastian hukum adalah salah satu sasaran utama dari pelaksanaan pendaftaran tanah. Kepastian hukum tersebut mencakup kepastian tentang siapa yang memiliki hak, objek yang menjadi objek hak, serta status hak atas tanah yang sudah terdaftar. Untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada pemilik hak, sertifikat hak atas tanah diberikan sebagai bentuk pengakuan dari negara atas hak tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah dikeluarkannya surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti resmi. Meskipun demikian, UUPA tidak menyebutkan secara langsung istilah "sertifikat" sebagai bukti hak atas tanah yang terdaftar.

Sesuai ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah terdiri dari beberapa jenis hak, yaitu:

[2] Desi Apriania , & Arifin Bur, *"Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia",* Jurnal Bina Mulia Hukum, Maret 2021, Hlm. 223-225

1. Hak Milik, yang merupakan hak atas tanah terkuat dan paling komprehensif sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia serta lembaga tertentu seperti bank milik negara atau organisasi keagamaan dan sosial, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.
2. Hak Guna Usaha, yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, adalah hak untuk mengelola tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk kebutuhan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu maksimum 35 tahun. Hak ini dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta beroperasi di Indonesia.
3. Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu penggunaan maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA.
4. Hak Pakai, yang memberikan hak kepada seseorang untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain. Hak ini diberikan berdasarkan keputusan pejabat berwenang atau perjanjian sewa/pengelolaan tanah, asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA, sebagaimana tercantum dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA.
5. Hak Pengelolaan.

   Hak pengelolaan diatur dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang merupakan amandemen dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang hak istimewa Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pengaturan ini juga berkaitan dengan ketentuan Pasal I Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan hak atas tanah. Hak tersebut merupakan manifestasi dari otoritas negara dalam menguasai tanah, di mana sebagian pelaksanaan kewenangan ini diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Dalam konteks ini, pemegang hak diberi wewenang untuk merencanakan penggunaan dan peruntukan tanah, memanfaatkan tanah untuk tujuan tertentu, menyerahkan sebagian tanah kepada pihak ketiga, menjalin kerja sama dengan pihak lain, serta membebankan biaya terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan yang muncul dari pemberian Hak Pengelolaan itu.
6. Tanah Wakaf.

   Aturan mengenai tanah wakaf diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa wakaf hanya bisa dilakukan pada tanah hak milik. Ketentuan lebih lanjut tentang tanah wakaf diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf. , yang menjelaskan bahwa wakaf adalah tindakan hukum dari individu atau badan hukum yang menyerahkan bagian dari aset berupa tanah hak milik untuk dikelola secara permanen demi kepentingan ibadah atau kepentingan umum yang sesuai dengan nilai-nilai ajaran Islam. Dengan demikian, wakaf hanya dapat dilakukan pada tanah yang berstatus hak milik, dan harus diarahkan secara jelas untuk tujuan yang diizinkan oleh syariat.
7. Hak Tangguangan

   Hak tanggungan adalah hak jaminan yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Hak ini melekat pada hak atas tanah sebagai suatu bentuk jaminan dalam perjanjian utang, memberikan posisi khusus bagi kreditor tertentu.
8. Tanah Negara.

Tanah negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh negara adalah tanah yang tidak terikat oleh hak atas tanah dari pihak mana pun. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang berada di bawah penguasaan langsung negara dan belum dialokasikan kepada siapapun.

Tujuan pendaftaran tanah yang dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang telah terdaftar, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan status hak mereka. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang memiliki kekuatan hukum. Ketentuan mengenai hal ini ditekankan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa tahap akhir pendaftaran tanah adalah penerbitan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat.

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, terdapat berbagai kategori sertifikat yang dikeluarkan berdasarkan objek pendaftaran tanah. Jenis-jenis sertifikat tersebut meliputi:

1. Sertifikat Hak Milik.
2. Sertifikat Hak Guna Usaha.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara.
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
5. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Negara.
6. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolan.
7. Sertifikat tanah Hak Pengelolaan.
8. Sertifikat tanah Wakaf.
9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuaan Rumah Susun.
10. Serifikat Hak Tanggungan.[3]

Pasal 13 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah mengatur dua jenis pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu:

1) Pendaftaran Tanah secara Sistematik;

   Pendaftaran tanah secara sistematik adalah pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di suatu desa atau kelurahan, atau bagian dari area tersebut. Metode sistematik ini lebih dipilih karena dapat mempercepat pengumpulan informasi mengenai bidang tanah dibandingkan dengan pendaftaran secara sporadik. Ketentuan tentang pendaftaran tanah secara sistematik juga diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2) Pendaftaran Tanah secara Sporadik.

   Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang berlaku untuk satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di daerah atau bagian dari wilayah desa atau kelurahan, baik dilakukan secara individu maupun secara kolektif. Pelaksanaan proses pendaftaran ini dilakukan berdasarkan permintaan dari pihak yang berkepentingan, yang memiliki hak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Semua biaya yang timbul selama proses pendaftaran tanah secara

[3] Nur Atika, & Abraham Ferry Rosando, *"Kedudukan Sertifikat Hak Milik Dalam Penguasaan Kawasan Hutan"*, journal Evidence Of Law, Agustus 2023, Hlm. 40-42

sporadik akan menjadi tanggung jawab pemohon hak.[4]

Prosedur pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat tanah, yang dalam hal ini berbentuk elektronik sebagai pengganti sertifikat analog, terdiri dari beberapa tahap proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat, antara lain sebagai berikut:

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah.

   Saat melakukan pendaftaran awal untuk suatu bidang tanah yang dimiliki, proses ini harus sesuai dengan aturan dan prosedur yang telah ditetapkan secara resmi. Ini merupakan langkah pertama dalam pencatatan tanah berdasarkan peraturan yang mengatur pendaftaran tanah. Dalam konteks ini, Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur beberapa langkah dalam prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, yang terdiri dari:

   a. Melaksanakan kegiatan dan memproses data fisik;
   b. Membuktikan hak atas tanah dan mencatatnya dalam buku;
   c. Menerbitkan sertifikat;
   d. Menyajikan data fisik dan data hukum;
   e. Menyimpan daftar umum dan dokumen terkait.

   Dari serangkaian langkah dalam proses pendaftaran tanah yang pertama kali, tentu terdapat sejumlah elemen pendukung yang harus dipenuhi ketika seseorang ingin melakukan pendaftaran tanah. Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah yang pertama kali, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, adalah sebagai berikut:

   1) Pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan dalam dua metode, yaitu pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik.
   2) Pendaftaran secara sistematik didasarkan pada rencana kerja yang dilaksanakan di area yang telah ditetapkan oleh Menteri.
   3) Jika suatu desa atau kelurahan belum ditentukan sebagai wilayah untuk pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dijelaskan dalam ayat (2), maka pendaftaran dilakukan melalui cara sporadik.
   4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan berdasarkan permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan.

2. Prosedur Pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah.

   Dalam ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan ada beberapa proses yang dilakukan untuk mendapatkan Sertifikat tanah diantaranya:

   a. Pengukuran dan Pemetaan

      Pengumpulan dan pengelolaan data fisik merupakan serangkaian aktivitas yang bertujuan untuk memastikan kesesuaian kondisi fisik di lapangan dengan data yang akan didaftarkan. Tahapan ini mencakup:

      1) Pelaksanaan pengukuran serta pemetaan untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik;
      2) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
      3) Penentuan batas-batas pada bidang tanah;
      4) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran;
      5) Penyusunan daftar tanah;

[4] Nurul Azisah, Et.All, "*Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara*", jurnal Ilmu Hukumaktualita Jihak, Agustus 2024, Hlm. 76

6) Pembuatan surat ukur.

b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta dasar pendaftaran adalah peta yang berisi elemen-elemen krusial seperti sungai, bangunan, jalan, dan patokan batas untuk setiap bidang tanah yang digunakan sebagai referensi dalam proses pendaftaran. Peta yang mencerminkan elemen-elemen geografis seperti sungai, jalan, bangunan, dan kontur tanah disebut sebagai peta pertanahan. Sementara itu, peta pendaftaran menggambarkan bentuk atau bidang tanah yang dijadikan dasar untuk pencatatan.

3. Pengelolaan Data Fisik dan Yuridis serta Penyimpanan Dokumen Sertifikat Tanah

Setelah penerbitan sertifikat, data yang dikumpulkan sebagai syarat untuk pendaftaran tanah disajikan dalam bentuk data fisik dan data yuridis, sesuai dengan Pasal 33 dan Pasal 34 PP 24/1997, yang dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 33:

1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan melakukan pengelolaan pendaftaran tanah melalui daftar umum yang mencakup peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama.
2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 34:

1) Setiap individu yang berkepentingan memiliki hak untuk mendapatkan informasi mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.
2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya bisa diakses oleh lembaga pemerintah tertentu dalam rangka pelaksanaan tugasnya.
3) Ketentuan dan prosedur untuk mengakses informasi sebagaimana disebutkan pada ayat (1) dan (2), diatur oleh Menteri.

Sementara itu, dokumen berfungsi sebagai bukti yang sah yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah. Dokumen ini mencantumkan identitas pemilik hak dan disimpan di Kantor Pertanahan Nasional yang sudah ditetapkan sesuai dengan peraturan yang ada. Dengan demikian, dokumen tersebut menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum yang sah, tetap, dan mengikat. G. J. Reneir menguraikan bahwa dokumen merupakan sumber informasi yang berasal dari surat-surat resmi negara, seperti kontrak, undang-undang, konsesi, dan hibah.

Sertipikat merupakan salinan yang materi muatannya sama persis dengan materi buku tanah yang tersimpan di kantor pertanahan setempat. Salinan disini dapat diartikat sertipikat merupakan “copy resmi” dari buku tanah yang diberikan oleh Kantor Pertanahan kepada dan dipegang oleh pemilik hak atas tanah atau pemegang hak atas tanah. Sertipikat memuat banyak informasi didalamnya yang pada prinsipnya berisi data fisik dan data yuridis pertanahan yang isinya sama persis dengan yang ada di dalam buku tanah.

Di sisi lain, sertipikat elektronik yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri mengenai Sertipikat Elektronik adalah sertipikat yang dihasilkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen digital. Sistem yang digunakan untuk menerbitkan Sertipikat-El adalah sistem elektronik milik Kementerian. Beberapa fitur dalam sistem ini meliputi: INTAN (Informasi Pertanahan Elektronik), MITRA (aplikasi untuk mitra atau pengguna terdaftar), HT-El (aplikasi untuk Hak Tanggungan Elektronik), layanan pengecekan sertipikat secara daring, penerbitan SKPT-El, Sentuh Tanahku, Loketku, Bhumi (aplikasi

untuk melihat status tanah secara online), GISTARU (sistem informasi geografis tata ruang), WBS ATR/BPN (sistem pelaporan dugaan korupsi), LPSE ATR/BPN (aplikasi pengadaan barang/jasa), dan JDIH (Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kementerian ATR/BPN).

Walaupun isi dari Sertipikat-El tidak dijelaskan secara rinci dalam regulasi tersebut, dapat dipahami secara hukum bahwa kontennya setara dengan sertipikat tradisional. Sertipikat tradisional sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian diatur secara teknis melalui PMNA Nomor 3 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2016 yang mengatur format dan isi sertipikat hak atas tanah. Aturan terbaru mengenai format dan isi sertipikat diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019, yang merupakan amandemen kedua dari PMNA Nomor 3 Tahun 1997. Regulasi tentang Sertipikat-El merupakan implementasi dari Pasal 178A Permen 7/2019.

Bentuk dan isi sertifikat diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019, yang mencakup beberapa informasi penting, di antaranya:

a. Nama pemilik hak atas tanah;
b. Jenis hak atas tanah yang dimiliki;
c. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
d. Nomor identifikasi bidang tanah
e. Lokasi atau posisi hak atas tanah tersebut;
f. Tanggal berakhirnya hak, khusus untuk hak atas tanah yang memiliki durasi tertentu;
g. Salinan peta registrasi;
h. Tanggal penerbitan sertifikat;
i. Tanda verifikasi;
j. Catatan tentang peralihan hak atas tanah;
k. Data dari surat ukur.

KESIMPULAN

Penelitian Kepastian hukum dan pengakuan terhadap hak atas tanah sangat penting untuk mendukung kegiatan investasi dan pertumbuhan ekonomi, serta untuk menghindari potensi konflik yang dapat merugikan masyarakat. Pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah juga telah diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanah yang sudah memiliki sertifikat biasanya memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang belum disertifikasi.

Sertifikat hak atas tanah diberikan kepada individu yang memiliki hak sebagai jaminan dan perlindungan hukum yang sah. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tahap akhir dari proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak pemerintah adalah penerbitan surat bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun, UUPA tidak secara langsung menyebut istilah sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang telah terdaftar. Tanah yang sudah memiliki status terdaftar atau telah menerima sertifikat secara konvensional berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat diajukan untuk penerbitan sertifikat dalam bentuk digital. Namun, sebelum mengajukan permohonan ini, pemilik hak wajib melengkapi dan memverifikasi data yang mencakup informasi subjek (pemegang hak), data fisik, dan data yuridis. Permohonan baru dapat diproses jika semua data tersebut telah diverifikasi atau divalidasi. Sejak diberlakukannya PP No. 24 Tahun 1997 secara resmi, transaksi jual beli hak atas tanah yang

belum terdaftar dan belum dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak bisa diproses dalam permohonan pendaftaran tanah. Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki hak untuk menolak permohonan tersebut. Dampak hukum dari kondisi ini adalah tidak sahnya peralihan hak atas tanah, sehingga peralihan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan perlindungan hukum juga tidak tersedia. Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 23 ayat (2), yang menyatakan bahwa pendaftaran seperti yang dijelaskan dalam ayat (1) menjadi alat bukti yang kuat atas terjadinya penghapusan hak milik, peralihan, serta pembebanan hak. Selain itu, ada juga konsekuensi hukum yang cukup serius bagi pembeli tanah yang menandatangani akta jual beli tanpa disertai sertifikat hak milik. Dalam keadaan seperti ini, pembeli tidak dapat mengklaim hak kepemilikan atas tanah tersebut, karena tidak memiliki bukti sertifikat yang sah secara hukum. Tanah tersebut masih dimiliki oleh pihak sebelumnya, yaitu individu atau lembaga yang secara sah memegang sertifikat kepemilikan. Selain itu, pembeli yang melakukan transaksi atas tanah tanpa sertifikat kepemilikan dapat dikenakan tuduhan penipuan karena berjual beli tanpa dukungan dokumen yang sah. Selain itu, pembeli juga dapat dikenakan sanksi administratif oleh pemerintah akibat melakukan transaksi tanah tanpa izin resmi. Dengan demikian, penjual tanah yang melakukan transaksi jual beli atas tanah yang belum memiliki sertifikat juga akan menghadapi konsekuensi hukum. Oleh karena itu, penjual diwajibkan untuk memastikan bahwa sertifikat hak milik atas tanah yang akan dijual sudah diterbitkan secara sah dan mematuhi peraturan hukum yang berlaku.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam proses pendaftaran tanah mencakup jaminan hukum bagi subjek hukum yang berhak, yakni individu atau badan hukum yang terdaftar sebagai pemilik, kepastian hukum mengenai objek hak seperti lokasi, batas fisik, dan luas tanah, serta kepastian hukum jenis haknya. Dalam konteks peralihan hak melalui jual beli atau cara lain, pendaftaran tanah berfungsi untuk memperkuat bukti hukum karena setiap peralihan hak dicatat dalam buku tanah dan dicatat pada sertifikat hak, yang menunjukkan siapa pemilik terkini. Pendaftaran ini juga memberikan akses informasi yang lebih luas karena proses jual beli menjadi terbuka dan dapat diketahui oleh publik atau pihak-pihak yang berkepentingan. Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah kewajiban hukum. Tanah yang tidak memiliki sertifikat tidak memberikan kepastian hukum kepada pemilik dan dapat menyebabkan sengketa di masa depan. Oleh karena itu, untuk memastikan status hukum kepemilikan tanah, masyarakat dianjurkan untuk segera mendaftarkan tanah mereka. Hal ini menjadi semakin penting mengingat masih adanya konflik agraria yang mencuat di berbagai wilayah, seperti kasus tanah Urut Sewu di Kebumen dan kasus sertifikat ganda di Bekasi, yang menunjukkan lemahnya koordinasi dan kepastian hukum di tingkat pelaksana.

DAFTAR REFERENSI

Darwin, Nabilah Khairunnisa, Dan Gunawan Djajaputra, 2023. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan Ditinjau Dari Uu No 5 Tahun 1960, Jurnal Pendidikan Dan Konseling.

Elkas,Wiby Darmawan, 2023. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan.

Febriansyah, Angga, Et. al, 2024. Status Kepemilikan Tanah Dan Implikasi Hukum Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Di Desa Muara Simpur Kecamatan Ulu Talo Kabupaten Seluma), Universitas Muhamadiah Bengkulu.

Hakim, Arif Rahman, Dan Muammar Alay Idrus. 2021. Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah. Juridica.

Hay Nasution, Abdul, Dan Nyak Amini. 2023. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. Abdi Laksana: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat.

Mahmudah, Nurul, 2022. Menelusuri Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan, Jiflaw : Journal Of Islamic Family Law.

Manaroinsong, Geraldo, et al. 2023. Pemberdayaan Masyarakat Petani Sayur Di Desa Palelon Kecamatan Modoinding. Jurnal Administrasi Publik JAP.

Masrian, Yulies Tiena. 2022. Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. Jurnal USM Law Review.

Muna, Zahratul, Et. al, 2024. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Jurnal Ilmiah Mahasiswa (Jim-Fh).

Muthallib, Abdul. 2020. Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum. Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan dan Ekonomi Islam.

Ningtyas, Dina Catur Ayu, 2023. Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari Uupa. Court Review: Jurnal Penelitian Hukum.

Oktaviani, Yohana Widya, Dan Aullia Vivi Yulianingrum. 2024. Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan Dalam Akta Jual Beli Tanah. Pagayuruang Law Journal.

Pelupessy, Eddy. 2024. Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Yang Dijadikan Setoran Modal Dalam Perseroan Terbatas. Socius: Jurnal Penelitian Ilmu Ilmu Sosial.

Pratiwi, Ratna Nur, 2021. Mengenal Macam Macam Hak Atas Tanah, Reashgate.

Putri, Angie Kesuma, Dan Nurul Hidayanti, 2023. Akibat Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Resmi Sebagai Tanda Kepemilikan Apabila Terjadi Sengketa.Jurnal Ilmiah Research Student.

Rajasa, Aqsa, Dan Slamet Suhartono. 2023. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Madiun, Yustisia Merdeka.

Rasyidi, Mudemar A. 2021. Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari ,Jurnal Mitra Manajemen.