

Analisis Yuridis Sengketa Perebutan Hak Milik Tanah di Kecamatan Laguboti Desa Sitoluama (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Blg)

Ingrid sabet Pangaribuan¹, Joupy G.Z.Mambu², Yoan B.Runtunuwu³

^{1,2,3}Universitas Negeri Manado, Indonesia

E-mail: pangaribuaningrid@gmail.com, ¹ Joupymambu@unima.ac.id, ² Yoanruntunuwu@unima.ac.id³

Article History:

Received: 15 Juni 2026

Revised: 5 Juli 2026

Accepted: 30 Agustus 2026

Kata Kunci : *Administrative Law, Land Dispute, Land Registration, Legal Certainty, Property Rights*

Abstrak: Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya sengketa pertanahan akibat ketidaksesuaian data fisik dan yuridis dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis secara yuridis sengketa perebutan hak milik tanah serta mengkaji efektivitas sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif dalam menjamin kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif-empiris (socio-legal research) dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Populasi penelitian meliputi masyarakat Desa Sitoluama, perangkat desa, serta dokumen perkara. Sampel ditentukan melalui purposive sampling terhadap pihak terkait dalam Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Blg. Instrumen penelitian berupa pedoman wawancara, observasi, dan studi dokumentasi, sedangkan analisis data menggunakan model interaktif Miles dan Huberman melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa terjadi akibat tumpang tindih sertifikat dan ketidaksesuaian antara penguasaan fisik tanah dengan data administrasi pertanahan. Hakim dalam putusan tidak hanya mendasarkan pada sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan bukti penguasaan dan saksi. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum secara optimal karena masih terdapat kelemahan dalam verifikasi data dan administrasi pertanahan.

PENDAHULUAN

Perkembangan pengelolaan pertanahan dalam dua dekade terakhir menunjukkan peningkatan signifikansi yang semakin kompleks, terutama dalam konteks urbanisasi, pertumbuhan penduduk, dan dinamika ekonomi berbasis lahan. Tanah tidak lagi dipandang semata sebagai sumber agraria, tetapi telah berkembang menjadi aset strategis yang memiliki dimensi ekonomi, sosial, ekologis, dan politik yang saling berkelindan dalam sistem pemerintahan modern. Dalam perspektif land governance global, isu kepastian hukum atas tanah menjadi agenda utama karena berkaitan langsung dengan stabilitas investasi, perlindungan hak masyarakat, serta efektivitas administrasi publik (Williamson et al., 2010; Enemark et al., 2021). Namun demikian, berbagai negara berkembang masih menghadapi tantangan serius berupa ketidakakuratan data

spasial, lemahnya integrasi sistem informasi pertanahan, serta konflik kepemilikan yang berulang akibat fragmentasi administrasi (FAO, 2022; World Bank, 2023).

Dalam konteks Indonesia, persoalan pertanahan menjadi semakin relevan seiring meningkatnya kebutuhan lahan untuk pembangunan infrastruktur, perumahan, serta pelayanan publik di wilayah perkotaan maupun pedesaan. Keterbatasan lahan yang bersifat tetap berhadapan dengan tingginya permintaan yang terus meningkat, sehingga memicu kompetisi kepemilikan dan pemanfaatan tanah yang tidak jarang berujung pada konflik hukum. Fenomena tumpang tindih sertifikat, ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, serta lemahnya pengawasan administrasi pertanahan masih menjadi isu krusial dalam praktik pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa studi menunjukkan bahwa keterbatasan kapasitas kelembagaan serta inkonsistensi implementasi kebijakan agraria turut memperbesar potensi sengketa pertanahan di berbagai daerah (Santoso, 2022; Sutedi, 2021). Kondisi ini memperlihatkan bahwa sistem pendaftaran tanah belum sepenuhnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum yang absolut sebagaimana diharapkan dalam kerangka UUPA. Secara teoritis, sistem pendaftaran tanah Indonesia menganut prinsip publikasi negatif yang bertendensi positif, di mana sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat namun tidak bersifat mutlak. Dalam kerangka ini, negara tetap memberikan ruang koreksi melalui mekanisme peradilan apabila ditemukan adanya cacat administratif maupun cacat yuridis dalam penerbitan sertifikat. Studi-studi terdahulu menegaskan bahwa efektivitas sistem ini sangat bergantung pada kualitas data dasar pertanahan, akurasi pengukuran, serta integritas aparatur pelaksana di tingkat Kantor Pertanahan (Enemark et al., 2021; Williamson et al., 2010). Di sisi lain, beberapa penelitian juga menemukan bahwa implementasi prinsip kehati-hatian dalam administrasi pertanahan sering kali belum berjalan optimal, sehingga memunculkan ketidaksesuaian antara data yuridis dan kondisi faktual di lapangan (FAO, 2022).

Meskipun berbagai kajian telah membahas aspek teknis dan normatif pendaftaran tanah, terdapat perbedaan temuan mengenai efektivitas sistem dalam mencegah konflik pertanahan. Sebagian penelitian menyatakan bahwa digitalisasi dan reformasi agraria mampu meningkatkan transparansi serta mengurangi potensi sengketa, namun penelitian lain menunjukkan bahwa transformasi tersebut belum sepenuhnya menutup celah terjadinya overlapping bidang tanah akibat kelemahan verifikasi awal data (World Bank, 2023; Santoso, 2022). Keterbatasan lain yang sering ditemukan adalah minimnya analisis berbasis studi kasus putusan pengadilan yang dapat menggambarkan secara empiris bagaimana cacat administrasi berimplikasi terhadap kepastian hukum sertifikat tanah. Akibatnya, terdapat kesenjangan antara pendekatan normatif dan realitas empiris dalam kajian hukum pertanahan, khususnya terkait tanggung jawab administrasi pejabat pertanahan dalam penerbitan sertifikat.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat research gap yang perlu dikaji lebih lanjut, yaitu belum adanya analisis yang komprehensif mengenai hubungan antara cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah dengan munculnya sengketa kepemilikan dalam kerangka sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Penelitian ini menjadi penting karena sengketa pertanahan tidak hanya berdampak pada aspek hukum, tetapi juga pada aspek sosial-ekonomi masyarakat yang kehilangan kepastian atas asetnya. Oleh karena itu, problem utama yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum dapat dijamin dalam sistem pendaftaran tanah yang secara konseptual masih membuka peluang terjadinya koreksi yuridis terhadap sertifikat yang telah diterbitkan, khususnya dalam kasus-kasus overlapping kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis sengketa perebutan hak milik tanah dalam praktik pendaftaran tanah serta mengkaji efektivitas sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif dalam menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Urgensi penelitian ini terletak pada meningkatnya kasus sengketa pertanahan yang melibatkan cacat

.....

administrasi dalam penerbitan sertifikat, sebagaimana tercermin dalam berbagai putusan pengadilan di Indonesia. Kebaruan penelitian ini terletak pada integrasi antara analisis normatif hukum administrasi negara dan pendekatan empiris berbasis studi kasus putusan pengadilan, yang secara spesifik menyoroti tanggung jawab kelembagaan Badan Pertanahan Nasional dalam proses verifikasi data fisik dan yuridis. Secara teoretis, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan konsep kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah, sedangkan secara praktis diharapkan dapat menjadi rekomendasi kebijakan dalam memperkuat tata kelola administrasi pertanahan yang lebih akurat, transparan, dan akuntabel.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif-empiris (socio-legal research) yang menggabungkan analisis hukum positif dengan data empiris di lapangan untuk memahami kesenjangan antara aturan hukum (das sollen) dan praktik sosial (das sein). Pendekatan normatif dilakukan melalui kajian peraturan perundang-undangan seperti UUPA No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2011, serta KUH Perdata, sedangkan pendekatan empiris dilakukan melalui pengumpulan data lapangan di Desa Sitoluama serta analisis Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Blg. Metode ini sejalan dengan pandangan Marzuki (2017), Sugiyono (2022), Sudaryono (2021), dan Creswell (2021) yang menekankan pentingnya integrasi data normatif dan empiris untuk memperoleh pemahaman hukum yang komprehensif.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis regulasi pertanahan seperti UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji Putusan PN Balige No. 1/Pdt.G/2022/PN Blg sebagai dasar analisis sengketa tumpang tindih sertifikat. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep kepastian hukum, asas administrasi pemerintahan yang baik, dan sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam hukum pertanahan Indonesia. Instrumen penelitian terdiri dari pedoman wawancara, lembar observasi, dan kuesioner yang digunakan untuk menggali data normatif dan empiris secara bersamaan. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum primer seperti UUPA, PP 24/1997, KUH Perdata, dan putusan pengadilan, serta studi lapangan melalui wawancara, observasi, dan kuesioner kepada pihak terkait di Desa Sitoluama. Teknik ini mengikuti pandangan Emzir (2021) dan Sudaryono (2021) yang menekankan pentingnya kombinasi instrumen dalam penelitian sosial hukum untuk memperoleh data yang valid dan mendalam.

Populasi penelitian ini mencakup masyarakat Desa Sitoluama yang terlibat dalam sengketa pertanahan, aparat desa, serta dokumen hukum terkait kasus tersebut. Sampel ditentukan menggunakan purposive sampling, yaitu pemilihan informan yang dianggap paling mengetahui permasalahan penelitian, seperti ahli waris Alm. UKP, pihak tergugat, Kepala Desa Sitoluama, tokoh masyarakat, dan pihak terkait dari Kantor Pertanahan. Teknik ini sesuai dengan Sugiyono (2022) yang menyatakan bahwa purposive sampling efektif untuk penelitian kualitatif yang membutuhkan informasi mendalam dari informan kunci. Analisis data menggunakan model interaktif Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, dengan mengintegrasikan analisis normatif terhadap peraturan hukum dan analisis empiris dari hasil wawancara, observasi, dan kuesioner. Validitas data diperkuat melalui triangulasi sumber untuk memastikan konsistensi antara data hukum dan data lapangan, sebagaimana dianjurkan oleh Creswell (2021). Prosedur penelitian dilakukan melalui tahapan identifikasi masalah, pengumpulan data normatif dan empiris, analisis data, serta penarikan kesimpulan untuk

.....

menghasilkan temuan yang komprehensif mengenai kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis yuridis terhadap sengketa perebutan hak milik tanah di Desa Sitoluama Kecamatan Laguboti berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997

Sengketa kepemilikan tanah di Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, merupakan salah satu bentuk konflik agraria yang umum terjadi di Indonesia akibat perbedaan klaim kepemilikan, ketidaksesuaian data administrasi pertanahan, serta lemahnya pengawasan dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Blg, para pihak memiliki dasar klaim yang berbeda, yaitu Penggugat berdasarkan transaksi jual beli sejak tahun 2003 dan penguasaan fisik tanah, sedangkan Tergugat berdasarkan dokumen administratif yang digunakan dalam penerbitan sertifikat. Secara yuridis, inti permasalahan terletak pada ketidaksesuaian antara data fisik penguasaan tanah dengan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah, yang seharusnya menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam kasus ini, objek sengketa berupa tanah seluas 430,45 m² yang merupakan bagian dari bidang tanah yang telah diperjualbelikan sejak tahun 2003, namun kemudian masuk ke dalam Sertifikat Hak Milik atas nama pihak lain akibat adanya tumpang tindih sertifikat. Kondisi ini menunjukkan adanya dugaan cacat administrasi dalam proses pendaftaran tanah, termasuk ketidaktepatan pengukuran dan verifikasi data, sehingga menimbulkan sengketa hukum di pengadilan. Secara prinsip, meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas publikasi negatif, sehingga sertifikat tetap dapat dibatalkan apabila terbukti mengandung kesalahan administratif atau data yang tidak benar. Dengan demikian, sengketa ini mencerminkan karakteristik utama konflik pertanahan, yaitu adanya klaim kepemilikan berdasarkan penguasaan fisik dan bukti jual beli di tingkat lokal, penerbitan sertifikat yang diduga tumpang tindih dengan tanah pihak lain, serta potensi cacat administrasi dalam proses pendaftaran tanah yang berdampak pada ketidakpastian hukum kepemilikan.

1. Kronologi Sengketa berdasarkan putusan PN Balige No. 1/Pdt. G/2022/PN Blg

Berdasarkan posita gugatan, sengketa bermula dari transaksi jual beli tanah pada 21 Februari 2003, ketika Alm. Usia Krisman Pangaribuan membeli tanah seluas 923,45 m² dari Alm. Sahat Panjaitan yang disaksikan oleh dua saksi dan Kepala Desa Sitoluama. Transaksi tersebut dibuktikan melalui tanda terima pembayaran dan pelunasan, dengan batas-batas tanah yang telah ditentukan secara jelas dalam gugatan. Setelah itu, sebagian tanah seluas 493 m² dijual kepada pihak lain dan telah diterbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 137/Sitoluama, sedangkan sisa tanah menjadi objek sengketa yang kemudian diklaim oleh para ahli waris. Dari sisi pembuktian, jual beli tahun 2003 tidak dilakukan melalui akta PPAT, melainkan hanya berdasarkan kuitansi dan saksi desa. Meskipun demikian, bukti tersebut tetap memiliki nilai pembuktian sebagai dasar hubungan hukum perdata, bukti awal penguasaan, serta indikator itikad baik, terutama jika didukung oleh penguasaan fisik yang berkelanjutan dan keterangan saksi yang relevan dalam sengketa perdata. Sengketa semakin kompleks ketika pada tahun 2011 diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Sitoluama seluas 960 m² atas nama Tergugat, yang diduga mencakup sebagian tanah milik ahli waris, yakni seluas 430,45 m². Penggugat menyatakan bahwa tanah tersebut sejak 2003 telah dikuasai dan dikelola oleh keluarganya, serta menilai penerbitan sertifikat tersebut cacat hukum karena terdapat dugaan kesalahan data, kelalaian pejabat, dan ketidaksesuaian fakta fisik dengan data administrasi pertanahan.

Dalam wawancara, para pihak memiliki versi berbeda: Tergugat mengklaim tanah tersebut sebagai bagian dari warisan keluarganya, sedangkan penggugat menegaskan sebaliknya. Keterangan masyarakat desa cenderung mendukung klaim penggugat bahwa tanah telah lama dikuasai keluarganya, sementara kepala desa memberikan keterangan yang tidak konsisten terkait riwayat kepemilikan tanah. Secara normatif, sengketa ini juga menyoroti dugaan kelalaian pejabat pertanahan sebagai bagian dari penyelenggara administrasi negara. BPN memiliki kewajiban memastikan keakuratan data fisik dan yuridis serta menerapkan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat. Kelalaian dalam proses tersebut tidak hanya menimbulkan konflik antarindividu, tetapi juga mencerminkan lemahnya tata kelola pertanahan yang berdampak pada hilangnya kepastian hukum.

2. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Blg

Hakim memiliki peran sentral dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah karena tidak hanya menilai aspek administratif berupa sertifikat, tetapi juga menelusuri riwayat penguasaan, transaksi, dan fakta penguasaan fisik di lapangan. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Blg, majelis hakim menilai sengketa berdasarkan bukti bahwa tanah awalnya diperoleh melalui jual beli tahun 2003 yang disaksikan aparat desa serta didukung bukti pembayaran, sehingga menunjukkan adanya dasar perolehan hak yang cukup jelas. Selain bukti tertulis, hakim juga mempertimbangkan fakta penguasaan fisik tanah oleh penggugat sejak tahun 2003 yang digunakan untuk kegiatan pertanian. Penguasaan nyata ini menjadi indikator penting dalam hukum pertanahan karena dapat memperkuat klaim kepemilikan, meskipun sebagian tanah tersebut kemudian tercakup dalam Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan pada tahun 2011 atas nama tergugat. Oleh karena itu, hakim tidak semata-mata menjadikan sertifikat sebagai satu-satunya dasar pembuktian, tetapi juga menguji proses penerbitannya sesuai prinsip pendaftaran tanah.

Dalam pertimbangannya, hakim menilai kemungkinan adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan yuridis dalam proses penerbitan sertifikat, termasuk potensi kelalaian administratif oleh instansi pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa sertifikat dapat dipersoalkan apabila terbukti tidak sesuai dengan keadaan faktual di lapangan atau diterbitkan tanpa verifikasi yang cermat. Dengan demikian, hakim menerapkan pendekatan yang menekankan pemeriksaan menyeluruh terhadap legalitas dan validitas administrasi pertanahan. Pertimbangan tersebut mencerminkan penerapan prinsip keadilan substantif, yaitu keadilan yang tidak hanya berfokus pada kepastian prosedural, tetapi juga pada kebenaran material dan kondisi nyata para pihak. Sejalan dengan gagasan Gustav Radbruch, hukum harus menyeimbangkan nilai kepastian, kemanfaatan, dan keadilan, di mana dalam sengketa pertanahan keadilan sering menjadi prioritas ketika terjadi konflik antara dokumen formal dan fakta penguasaan. Sertifikat tanah dalam hal ini dipahami sebagai alat bukti kuat, tetapi tidak bersifat absolut.

Secara keseluruhan, putusan ini menunjukkan bahwa majelis hakim berupaya menyelesaikan sengketa secara komprehensif dengan menggabungkan bukti administratif, keterangan saksi, riwayat penguasaan tanah, dan keabsahan prosedur penerbitan sertifikat. Pendekatan ini menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam administrasi pertanahan, karena lemahnya verifikasi data dapat menimbulkan sengketa berkepanjangan dan mengurangi kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya menyelesaikan konflik para pihak, tetapi juga menjadi refleksi penting bagi peningkatan tata kelola pertanahan di Indonesia.

Jaminan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah melalui Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif

Pemerintah Indonesia membangun kepastian hukum dalam pendaftaran tanah melalui sistem publikasi negatif bertendensi positif, yaitu sistem yang menempatkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, tetapi tidak bersifat mutlak. Dasar konstitusional-operasionalnya terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Sistem ini kemudian dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak mencabut PP Nomor 24 Tahun 1997 secara keseluruhan, tetapi mengubah sejumlah ketentuannya sehingga keduanya perlu dibaca secara sistematis sebagai rezim pendaftaran tanah yang berlaku saat ini. Dalam konstruksi tersebut, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Karakter demikian menjadikan sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat tanpa menghilangkan kemungkinan koreksi melalui mekanisme hukum apabila ditemukan cacat administratif, cacat prosedural, atau hak pihak lain yang secara hukum lebih kuat (Erizal, 2023; Gunawan et al., 2023). Kajian terbaru bahkan menunjukkan bahwa karakter negatif berunsur positif tersebut masih menyisakan ketegangan antara perlindungan terhadap pemegang sertipikat dan tuntutan kepastian hukum karena negara belum sepenuhnya menjamin kebenaran material seluruh data yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah (Wahid et al., 2026).

Upaya memperkuat kepastian hukum tersebut tercermin dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan ini memberikan perlindungan kepada pemegang sertipikat apabila sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, sedangkan pihak lain yang merasa memiliki hak tidak mengajukan keberatan tertulis atau gugatan dalam jangka waktu lima tahun sejak sertipikat diterbitkan. Karena itu, jangka waktu lima tahun tidak tepat dipahami sebagai mekanisme yang secara otomatis menjadikan setiap sertipikat kebal dari gugatan; perlindungan tersebut tetap bergantung pada terpenuhinya unsur penerbitan yang sah, itikad baik, dan penguasaan nyata. Literatur menunjukkan bahwa konstruksi ini merupakan upaya menyeimbangkan perlindungan pemilik yang sebenarnya dengan kebutuhan stabilitas hubungan hukum bagi pemegang sertipikat (Gunawan et al., 2023; Utami & Cahyono, 2024). Pada saat yang sama, mekanisme tersebut masih memunculkan kritik karena sertipikat yang seharusnya menjadi instrumen kepastian hukum tetap berpotensi disengketakan apabila persyaratan material maupun proseduralnya dipersoalkan (Wahid et al., 2026).

Jaminan kepastian hukum juga diperkuat melalui prinsip kehati-hatian dan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Dalam hal ini, dasar yang lebih tepat digunakan adalah SEMA Nomor 4 Tahun 2016, bukan semata-mata SEMA Nomor 7 Tahun 2012. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 merumuskan bahwa pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi harus memperoleh tanah melalui prosedur dan dokumen yang sah serta melakukan penelitian dan kehati-hatian terhadap status objek, kewenangan penjual, kemungkinan sita atau hak tanggungan, dan data pertanahan yang tersedia di BPN. SEMA Nomor 7 Tahun 2012 memang masih relevan dalam perkembangan doktrin itikad baik, tetapi salah satu rumusannya secara spesifik berkaitan dengan perlindungan pemegang hak tanggungan yang beritikad baik. Oleh karena itu, penggunaan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memberikan dasar yang lebih tepat apabila pembahasan difokuskan pada perlindungan pembeli tanah beritikad baik. Prinsip ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif tidak hanya bergantung pada keberadaan sertipikat, tetapi juga

.....

pada kualitas proses perolehan hak dan kehati-hatian para pihak dalam memeriksa status hukum tanah.

Meskipun perangkat normatif tersebut telah tersedia, praktik pendaftaran tanah masih menghadapi persoalan berupa ketidakakuratan data, potensi tumpang tindih bidang, perbedaan antara penguasaan fisik dan pencatatan yuridis, serta keterbatasan integrasi data pertanahan. Kondisi ini menjelaskan mengapa sistem publikasi negatif bertendensi positif masih dikritik karena belum sepenuhnya menghasilkan kepastian hukum yang final (Erizal, 2023; Gunawan et al., 2023; Wahid et al., 2026). Utami dan Cahyono (2024), melalui perbandingan dengan sistem Torrens di Australia, menunjukkan bahwa sistem publikasi positif memberikan derajat finalitas yang lebih tinggi terhadap data pendaftaran, sedangkan Indonesia masih memungkinkan koreksi terhadap hak yang telah terdaftar. Namun, transformasi menuju sistem yang lebih positif tidak cukup dilakukan melalui perubahan norma, karena membutuhkan kesiapan data, sumber daya manusia, teknologi, serta mekanisme verifikasi yang mampu menjamin akurasi informasi pertanahan.

Dalam konteks tersebut, pemerintah melakukan penguatan administrasi melalui digitalisasi dan modernisasi pendaftaran tanah. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021—bukan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2022—merupakan perubahan ketiga atas ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan berkaitan langsung dengan teknis pelaksanaan pendaftaran tanah. Sementara itu, penguatan sistem elektronik saat ini lebih tepat dikaitkan dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut memungkinkan teknologi informasi digunakan dalam pendaftaran pertama kali, pemeliharaan data, pencatatan perubahan data, dan alih media, serta mewajibkan penyelenggaraan sistem elektronik yang andal dan aman. Digitalisasi tersebut dapat memperkuat ketertelusuran dan konsistensi data, tetapi tidak dengan sendirinya menyelesaikan persoalan substantif apabila data dasar yang dimasukkan belum akurat. Dengan demikian, jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah Indonesia terbentuk melalui kombinasi antara kekuatan pembuktian sertifikat, mekanisme perlindungan pemegang hak dan pihak beritikad baik, pembatasan temporal terhadap gugatan dengan persyaratan tertentu, serta peningkatan akurasi administrasi dan digitalisasi sistem. Tantangan utamanya tetap terletak pada kemampuan negara memastikan kesesuaian antara data fisik, data yuridis, penguasaan faktual, dan keadaan hukum yang sebenarnya.

KESIMPULAN

Penelitian ini menemukan bahwa sengketa perebutan hak milik tanah di Desa Sitoluama pada Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Blg pada dasarnya dipicu oleh ketidaksesuaian antara data yuridis dalam sertifikat hak milik dengan fakta penguasaan fisik di lapangan. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut publikasi negatif bertendensi positif memberikan kekuatan pembuktian yang kuat terhadap sertifikat, tetapi tetap membuka ruang pembuktian sebaliknya di pengadilan apabila terdapat cacat administrasi atau tumpang tindih hak. Temuan penelitian menunjukkan bahwa hakim tidak hanya berpegang pada bukti formal berupa sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan riwayat perolehan tanah, penguasaan fisik, serta keterangan saksi sebagai dasar penerapan keadilan substantif. Namun demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan karena ruang lingkupnya hanya berfokus pada satu putusan pengadilan dan satu lokasi kasus sehingga belum dapat menggambarkan variasi pola sengketa pertanahan di wilayah lain secara lebih luas dan komparatif.

Berdasarkan temuan tersebut, disarankan agar penelitian selanjutnya memperluas cakupan studi dengan membandingkan beberapa putusan sengketa pertanahan di daerah berbeda untuk memperoleh pola umum yang lebih representatif mengenai efektivitas sistem pendaftaran tanah.

.....

Selain itu, penelitian lanjutan juga perlu memperdalam aspek kelembagaan Badan Pertanahan Nasional dalam proses verifikasi data fisik dan yuridis guna mengidentifikasi titik rawan terjadinya cacat administrasi. Secara praktis, penelitian ini memberikan implikasi bahwa pemerintah perlu memperkuat akurasi data pertanahan melalui digitalisasi, integrasi basis data, serta peningkatan pengawasan dan profesionalitas aparatur agar tujuan kepastian hukum dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif dapat tercapai secara lebih optimal. Dengan demikian, penguatan tata kelola administrasi pertanahan menjadi kunci utama untuk meminimalkan sengketa dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sertifikat tanah sebagai alat bukti hak yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Creswell, J. W. (2021). *Research design: Pendekatan metode kualitatif, kuantitatif, dan campuran* (Edisi ke-4). Pustaka Pelajar.
- Emzir. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif: Analisis data*. Rajawali Pers.
- Enemark, S., McLaren, R., & Lemmen, C. (2021). Fit-for-purpose land administration—Providing secure land rights at scale. *Land*, 10(9), Article 972. <https://doi.org/10.3390/land10090972>
- Erizal, G. F. (2023). Penerapan sistem pendaftaran tanah yang menggunakan stelsel negatif bersendikan positif pada objek tanah yang telah terdaftar di kantor pertanahan. *Jurnal Notarius*, 2(1), 145–154.
- Food and Agriculture Organization of the United Nations, & International Fund for Agricultural Development. (2022). *GeoTech4Tenure: Technical guide on combining geospatial technology and participatory methods for securing tenure rights*. FAO & IFAD.
- Gunawan, G., Anggraeni, H. Y., & Pramesty, L. A. (2023). Perlindungan hukum dan kepastian hukum kepemilikan tanah melalui pendaftaran tanah berdasarkan sistem publikasi negatif bertendensi positif. *UNES Law Review*, 5(4), 1962–1969. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.567>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum*. Kencana.
- Pengadilan Negeri Balige. (2022). *Putusan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Blg*.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Santoso, U. (2022). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana.
- Sudaryono. (2021). *Metodologi penelitian: Kuantitatif, kualitatif, dan mix method*. Rajawali Pers.
- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kualitatif*. Alfabeta.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan

Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Sutedi, A. (2021). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Utami, T. P., & Cahyono, A. B. (2024). Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dikaitkan dengan sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam sistem pendaftaran tanah secara elektronik: Studi banding dengan negara Australia. *Indonesian Notary*, 6(2). <https://doi.org/10.21143/notary.vol6.no1.81>

Wahid, A., Handayani, I. G. A. K. R., & Karjoko, L. (2026). Critique of the land registration system based on a negative publication system with positive elements in Indonesia. *Jurnal Konstitusi*, 23(2), 305–336. <https://doi.org/10.31078/jk2325>

Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). *Land administration for sustainable development*. ESRI Press.

World Bank. (2023, December 14). *From the ground up: How secure land rights are improving livelihoods and supporting the climate agenda in Indonesia*. World Bank.