



# Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain

Gilang Apriliana Fauzi\*, Neng Fitria Haidina Maulidini Habib

*Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Bandung*

## ARTICLE INFO

### Article history :

Received : 26/7/2024

Revised : 29/7/2024

Published : 31/7/2024



Creative Commons Attribution-  
NonCommercial-ShareAlike 4.0  
International License.

Volume : 4

No. : 1

Halaman : 45 - 52

Terbitan : **Juli 2024**

## ABSTRAK

UUPA mengharuskan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, tetapi tidak menetapkan batas waktu untuk pendaftaran tanah adat perseorangan, hal ini menyebabkan tidak memberikan kepastian hukum, sehingga tanah adat perseorangan belum terdaftar dengan baik di Kantor Pertanahan, terutama di daerah pedesaan. Masalahnya timbul ketika pemilik tanah adat ingin mendaftarkan hak atas tanahnya namun mengalami penolakan karena telah terdaftar sertifikat atas nama pihak lain yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah, namun diperlukan perhatian yang lebih baik dari segi administrasi dan perlindungan hukum dalam proses pendaftaran tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan tanah adat perseorangan yang objek tanahnya telah terdaftar menjadi milik orang lain dihubungkan dengan asas kepastian hukum serta untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah adat perseorangan yang objek tanahnya telah terdaftar menjadi milik orang lain. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis normatif. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan dan kepastian hukum hanya tercipta jika hak atas tanah telah terdaftar. Seharusnya, saat UUPA lahir pada 24 September 1960, tanah adat perseorangan harus didaftarkan sebagai hak milik.

**Kata Kunci:** Tanah Adat Perseorangan; Pendaftaran Tanah; Kepastian Hukum.

## ABSTRACT

The UUPA requires the government to register land, but does not set a time limit for registering individual customary land, this means that it does not provide legal certainty, so that individual customary land has not been properly registered at the Land Office, especially in rural areas. Problems arise when customary land owners want to register their land rights but are refused because they have registered a certificate in the name of another party issued by the Land Office. This shows the importance of land registration to provide legal certainty to owners of land rights, but better attention is needed in terms of administration and legal protection in the land registration process. This research aims to analyze the position of individual customary land whose land objects have been registered as belonging to someone else in relation to the basis of legal certainty as well as analyzing legal protection for individual owners of customary land whose land objects have been registered. belong to someone else. The method used in this research is normative juridical research. The research specifications are analytical descriptive, then analyzed qualitatively. The research findings indicate that legal protection and certainty only arise if land rights are registered. At the time the Basic Agrarian Law (UUPA) was enacted on September 24, 1960, individual customary land should have been registered as private property.

**Keywords:** Individual Customary Land; Land Registration; Legal Certainty.

Copyright© 2024 The Author(s).

## A. Pendahuluan

Negara sebagai organisasi tertinggi mengatur peruntukan tentang bumi, air dan kekayaan Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah berupaya agar kepentingan di bidang pertanahan ini dapat terwujud bagi kepentingan umum. Salah satu wujud nyata dari usaha tersebut adalah dengan dikeluarkannya Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, yang di dalamnya memuat Asas Menguasai Negara, yang pada hakikatnya bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat (Santoso, 2010b).

Negara melalui Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kewenangan pendaftaran tanah telah berupaya untuk percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai program/proyek yang telah ada sebelumnya mulai dari Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), Proyek Ajudikasi, Larasita, Program Nasional Agraria (PRONA) dan saat ini adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang menjanjikan tanah-tanah yang ada di Indonesia akan terdaftar.

Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud, tentunya dengan jalan melakukan pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya (Yonatan Parmahan Sibuea *et al.*, n.d.). Kepastian hukum tercantum dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Pendaftaran tanah diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur khusus tentang tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Bahkan Negara menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Pendaftaran tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah demi mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Adapun yang dimaksud dengan hak tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya (Santoso, 2018). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya (Soeromihardjo, 2009).

Perolehan hak atas tanah, meskipun lahir dari suatu bentuk perjanjian, namun pemberian status hak kebendaan terhadap hak-hak atas tanah terwujud dalam bentuk perlu didaftarnya pemberian hak-hak tersebut (Muljadi, 2003).

Demikian pentingnya tanah ini tidak menutup kemungkinan akan timbulnya berbagai konflik kepentingan yang tentu memerlukan penertiban dan pengaturan dalam penggunaannya. Untuk menghindari adanya konflik kepentingan tersebut dibutuhkan suatu lembaga yang mengatur dan memelihara ketertiban hukum di bidang pertanahan, termasuk juga aturan-aturan hukum, serta pejabat-pejabat yang kompeten di bidang hukum pertanahan untuk menjamin perbuatan hukum dan pemanfaatan atas tanah terjadi dengan aman tertib, lancar dan terkendali. Tanah Adat milik perseorangan adalah tanah milik pribadi yang diperoleh dari jual beli, hibah, atau warisan secara adat. Tanah tersebut belum dikonversi dan belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Diselenggarakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah jelas merupakan upaya untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang mencakup tiga hal yakni kepastian mengenai objek atas tanah, kepastian mengenai subjek atas tanah, dan kepastian mengenai status hak atas tanah (Rusianto, 2004).

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan, tertib administrasi di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menciptakan hubungan seseorang dengan tanah yang dimilikinya dan untuk memberikan kepastian hukum maka diberikan tanda pemilikan tanah yang disebut sertipikat hak dan untuk hak milik disebut sertipikat hak milik atas tanah (Santoso, 2010a). Dalam UUPA tidak ada penegasan mengenai batasan waktu untuk konversi tanah adat perseorangan, sehingga masih banyak tanah adat perseorangan yang belum terdaftar hak atas tanahnya. Akibatnya, hal ini menyebabkan tidak memberikan kepastian hukum.

Pada praktiknya, masih banyak terdapat tanah adat perseorangan yang hingga saat ini belum didaftarkan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama tanah-tanah yang terletak di daerah pedesaan, bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut biasanya hanya berupa Letter C. Permasalahan yang pernah terjadi dalam pendaftaran tanah ini adalah pada saat pemilik tanah mendaftarkan bidang tanah yang telah dimilikinya, terjadi penolakan dari Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat ke atas nama pihak lain. berawal dari pemilik tanah adat perseorangan melakukan permohonan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya. Kemudian, setelah didaftarkan timbul penolakan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, karena bidang tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain, perkara tersebut terdaftar dalam putusan Nomor Nomor 39/G/2019/PTUN.Bdg.

Berdasarkan uraian di atas, maka teridentifikasi beberapa masalah sebagai berikut: (1) Bagaimana kedudukan tanah adat perseorangan yang objek tanahnya telah terdaftar menjadi milik orang lain dihubungkan dengan asas kepastian hukum? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah adat perseorangan yang objek tanahnya telah terdaftar menjadi milik orang lain?

Berdasarkan dengan identifikasi masalah di atas, penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan sebagai berikut: (1) Untuk menganalisis kedudukan tanah adat perseorangan yang objek tanahnya telah terdaftar menjadi milik orang lain dihubungkan dengan asas kepastian hukum. (2) Untuk mempertegas perlindungan hukum bagi pemilik tanah adat perseorangan yang objek tanahnya telah terdaftar menjadi milik orang lain.

## **B. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif. Dalam yuridis normatif yakni dengan mempelajari dan menelaah hukum sebagai suatu kaidah atau sistem kaidah-kaidah hukum normatif di bidang hukum (Ibrahim, 2005).

Sifat Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang telah dirumuskan (Soekanto, 2010).

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier (Soekanto, 2015). Teknik pengumpulan data dilakukan secara studi dokumen yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam buku-buku literature peraturan perundang-undangan, jurnal, dan sumber lain yang terkait dengan masalah yang diambil (Adi, 2004). data yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif ini berupa inventarisasi terhadap berbagai norma hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah adat milik perseorangan. Dalam hal ini dilakukan pengumpulan terhadap semua asas dan kaidah yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **Kedudukan Tanah Adat Perseorangan Yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Menjadi Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Asas Kepastian Hukum**

Kedudukan berarti status, baik untuk seseorang, tempat, maupun benda. Kedudukan hukum merujuk pada kondisi dimana suatu pihak dianggap memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di pengadilan. Harjono dalam buku Konstitusi sebagai Rumah Bangsa, mengenai kedudukan hukum atau disebut juga legal standing dengan menjelaskan bahwa legal standing adalah keadaan di mana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai hak untuk mengajukan permohonan penyelesaian perselisihan atau sengketa atau perkara. Sehingga dapat disimpulkan pengertian kedudukan hukum adalah suatu konsep atau keadaan di mana seseorang mempunyai hak dan memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan ke muka pengadilan (Harjono, 2008).

Kedudukan hukum dapat ditunjukkan apabila suatu pihak secara langsung dirugikan oleh undang-undang. Dengan memiliki kedudukan, subyek hukum ataupun obyek hukum dapat melakukan tindakan dan wewenang sebagaimana statusnya. Sebagai negara hukum, pengakuan atas hak kepemilikan telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Aturan-aturan ini mengikat setiap warga negara, termasuk pemerintah sendiri, dengan tujuan menciptakan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak seseorang.

Pengaturan mengenai hak atas tanah merupakan salah satu tanggung jawab negara untuk mengaturnya, demi terwujudnya kepastian hukum. Hal ini sebagaimana yang disebutkan oleh Jan Michiel Otto yang dikutip dari buku Shidarta yang menyebutkan bahwa kepastian hukum dapat tercipta karena adanya ketegasan dan konsistensi dalam penerapan aturan hukum oleh semua pihak terkait, mulai dari pemerintah, warga negara dan peradilan (Shirdarta, 2006).

Sebelum berlakunya UUPA berlaku perangkat hukum bersamaan yaitu dualisme atau berdiri sendiri, yang satu bersumber pada hukum barat yang kemudian disebut Hukum tanah Barat dan yang lain bersumber pada hukum adat yang kemudian disebut hukum tanah adat. Pada tanggal 24 September 1960, disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria. Undang-undang ini mengakhiri perbedaan antara hukum adat dan hukum perdata Belanda dalam hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Pada penjelasan umum UUPA disebutkan bahwa tujuan dibentuknya UUPA salah satunya adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan diberlakukannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 tersebut, terjadi perubahan yang sebelumnya bersifat dualisme menjadi unifikasi hukum, yang mana tanah milik perseorangan pun menjadi hak milik yang diatur dalam UUPA. Oleh karena itu, hak-hak atas tanah yang sudah ada sebelum UUPA harus disesuaikan dengan ketentuan- ketentuan yang terdapat dalam UUPA melalui proses konversi. Ketika hak- hak atas tanah berdasarkan hukum adat muncul setelah UUPA berlaku, maka hak-hak tersebut perlu dikonversi menjadi hak-hak atas tanah sesuai dengan UUPA. UUPA mengatur prosedur konversi hak-hak atas tanah ini dengan tujuan memberikan kepastian hukum, melindungi pemegang hak atas tanah, serta mendapatkan tanda bukti hak yaitu Sertifikat yang dapat digunakan sebagai bukti yang kuat dalam hal kepemilikan tanah.

Semua bukti kepemilikan sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria setelah tanggal 24 September 1960 harus diubah status hak atas tanah menurut ketentuan konversi dari Undang-Undang Pokok Agraria cara mengubah status hak atas tanah tersebut yaitu dengan mendaftarkan tanah tersebut ke kantor pertanahan untuk diberikan bukti kepemilikan yang baru, yaitu sertifikat hak atas tanah (Jamilah, 2021).

Konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA. Hasil dari konversi hak atas tanah ini akan ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan adanya amanat undang-undang tersebut, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran ini dilakukan oleh Pemerintah yang pada akhirnya akan menghasilkan produk tanda bukti hak atau sertifikat.

Dalam praktiknya, masih ada tanah-tanah adat milik perseorangan yang belum dikonversi, hal tersebut sebagaimana pada putusan Nomor 39/G/2019/PTUN.Bdg, dalam hal ini pemilik hak atas tanah yang tercatat di buku C Desa dengan Kohir Nomor 888, Persil Nomor 424, yang terletak di Kecamatan Taraju, Desa Deudeul, penggugat memperoleh tanah tersebut dari pemberian (Hibah) dari orangtuanya sebagaimana berdasarkan Akta Hibah Nomor 1592/2017, yang dibuat dihadapan MS, selaku PPAT. Adapun Riwayat tanahnya, pada tahun 1996 orang tua penggugat membeli tanah tersebut dari tuan M yang selanjutnya dibuat Surat Pernyataan Jual Beli. Pada tahun 1997 dilanjutkan dengan Akta Jual Beli nomor 10/04/TRJ/1997. Sejak tahun 1996, orang tua penggugat menguasai fisik bidang tanahnya. Pada tahun 2012, ada orang yang bernama Nyonya R meminta paksa tanah tersebut dengan alasan bahwa tanah tersebut warisan dari tuan M, padahal tuan M tidak memiliki anak. Orang tua penggugat tidak memberikan tanah tersebut.

Pada tahun 2013, Nyonya R mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang tercatat dengan nomor perkara 31/Pdt.G/2013/PN.Tsm, bahwa gugatan tersebut pada tanggal 03 April 2014, Pengadilan Tasikmalaya memutuskan bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut, Nyonya R tidak mengajukan upaya hukum apapun. Kemudian, pada tahun 2017, orang tua penggugat menghibahkan tanah tersebut ke penggugat dihadapan PPAT MS, dengan Nomor Akta Hibah 1592/2017. Setelah mendapatkan bukti peralihan berupa Akta Hibah tersebut.

Selanjutnya Penggugat mendaftarkan tanah tersebut kepada Tergugat dengan surat permohonan Nomor 04/PPAT/MS/I/2019 dan Tergugat menjawab dengan surat nomor 125/2-32.06/II/2019, yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan pendaftaran tanah tersebut tidak dapat diproses, dikarenakan diatas bidang

tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 00370, Desa Deudeul tertanggal 23-01-2018, luas 4340 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya R.

Dengan demikian, dilakukannya pendaftaran tanah akan terwujudnya kepastian hukum kepada pemegang hak dan demikian juga kepada objek. Dengan mendaftarkan tanahnya berdasarkan peraturan perundangan sekaligus memperhatikan hukum tanah adat yang berlaku secara nasional. Kedudukan tanah adat perseorangan belum memberikan kepastian hukum, karena di Indonesia sampai saat ini belum ada Undang-Undang yang mengatur secara khusus tentang tanah adat milik perseorangan khususnya dalam memberikan batasan atau jangka waktu pengakuan tanah adat milik perseorangan tersebut.

### **Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Adat Yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Menjadi Milik Orang Lain**

Keberadaan hukum dalam masyarakat adalah untuk menyatukan dan mengatur kepentingan-kepentingan yang saling bertentangan, sehingga dapat mengurangi sengketa yang timbul karena perbedaan kepentingan. Perlindungan Hukum pada dasarnya melekat pada setiap warga negara. Perlindungan Hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Secara tekstual, perlindungan hukum merupakan perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum.

Fungsi utama hukum adalah untuk melindungi kepentingan yang ada dalam masyarakat. Perlindungan hukum diberikan subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun yang tidak tertulis dalam rangka penegakkan hukum. Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan (Atmaja & Budiarta, 2018).

PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tugas yang penting dan strategis yaitu dalam membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa akta dari PPAT, maka tidak bisa untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Sebagaimana telah dibahas sebelumnya pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah.

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah ini, negara secara formal mengakui dan melindungi keberadaan suatu bidang tanah, sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, pemilik hak atas tanah baru akan mendapatkan jaminan hukum yang kuat setelah bidang tanah mereka terdaftar.

Namun, perlu diperhatikan bahwa terdapat dua sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Pada sistem publikasi positif, sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak. Ini berarti bahwa kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat digugat, sehingga sertifikat tersebut tidak dapat diubah. Di sisi lain, dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data dalam sertifikat hak atas tanah. Meskipun tanah telah terdaftar, pemilik hak atas tanah masih bisa digugat oleh pihak yang memiliki bukti bahwa mereka adalah pemilik hak yang sebenarnya. Prinsip *nemo plus juris* berlaku dalam sistem ini, yang mengatakan bahwa seseorang tidak dapat memberikan atau memindahkan hak lebih dari yang dia miliki sendiri.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yaitu menggunakan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Hal ini tercermin dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menetapkan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian pula, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang

kuat mengenai data fisik dan yuridis tanah, selama data tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah. Meskipun sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sistem ini tidak bersifat mutlak karena masih memungkinkan untuk dibatalkan.

Hal tersebut, memberi kesempatan bagi pihak lain untuk mengajukan gugatan terhadap pemilik sertifikat ketika terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian data tanah yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang sebenarnya. Sistem publikasi negatif yang bertendensi positif di Indonesia secara tidak langsung memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah yang belum terdaftar, dengan memberikan kesempatan untuk menegakkan haknya jika terdapat pelanggaran hak atau kerugian karena kesalahan administrasi.

Pemilik hak atas tanah yang dirugikan dapat melakukan pengajuan keberatan sanggahan pada tahap pengumuman dalam proses pendaftaran tanah sebagaimana berdasarkan Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis untuk pendaftaran tanah secara sistematis yaitu selama 14 hari kalender, sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik selama 30 hari kalender.

Ketentuan tersebut tentunya mempersempit upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan pemilik hak atas tanah untuk mempertahankan haknya. Hal ini disebabkan oleh pengumuman yang singkat, yang membatasi waktu atau kesempatan bagi pemilik hak atas tanah untuk mempertahankan haknya yang telah dilanggar, baik itu karena cacat administratif Kantor Pertanahan dalam penerbitan sertifikat. Selain bisa mengajukan keberatan atau sanggahan saat tahap pengumuman dalam proses pendaftaran tanah sebagaimana yang telah dibahas sebelumnya, secara praktis pemilik hak atas tanah juga berhak mengajukan tersebut ke Pengadilan, sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 32 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan dan menyelenggarakan fungsi diantaranya yaitu perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah. Penjelasan ketentuan tersebut, menunjukkan eksistensi kewenangan Badan Pertanahan Nasional yang merupakan kewenangan dalam bidang pertanahan khususnya dalam menerbitkan Sertifikat, hal ini dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat dan upaya untuk perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

Dalam menerbitkan sertifikat harus terlebih dahulu mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis, sebagaimana telah dinyatakan dalam ketentuan Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender dan dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik selama 30 (tiga puluh) hari kalender.

Pemilik hak atas tanah adat perseorangan sebagaimana dalam putusan perkara yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa telah terganggu kepentingannya oleh Kantor Pertanahan, karena hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan karena telah terdaftar atas nama pihak lain. Berawal dari pemilik hak atas tanah adat mendaftarkan tanahnya dengan diawali dengan melakukan permohonan kepada Kantor Pertanahan, yang kemudian terbit Surat dari Kantor Pertanahan yang pada intinya menyebutkan bahwa bidang tanah tersebut telah terbit Sertifikat. Dalam hal ini Kantor Pertanahan dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik tidak ditemukan adanya pengumuman data yuridis dan data fisik, sehingga ada prosedur yang dilewati. Dalam putusan perkara tersebut, hakim memberikan putusan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Dalam pelaksanaan pelayanan publik, sangat rentan terjadi mal administrasi, mal administrasi bukan hanya perbuatan melawan hukum saja, namun termasuk pula kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum. Dengan demikian pelayanan pertanahan dalam bentuk penerbitan sertifikat yang kemudian terdapat prosedur yang dilanggar, merupakan suatu perilaku mal administrasi karena penerbitan sertifikat tersebut mengandung kelalaian dan tidak sesuai dengan kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional yang seharusnya sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Cacat Hukum administrasi sebagaimana dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan bahwa Cacat hukum administrasi antara lain kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, tidak ada perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah adat belum terdaftar artinya perlindungan hukum baru terjadi apabila hak atas tanah telah terdaftar. Tetapi, di Indonesia saat ini menganut sistem pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, yang dalam sistem ini Negara yang melaksanakan pendaftaran tanah tidak menjamin kebenaran data sehingga petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara aktif mencari kebenaran materil dengan datang ke lokasi untuk melihat objek tanah. Dalam sistem ini sertifikat bukan kebenaran yang mutlak, yang tidak dapat diganggu gugat lagi. Sepanjang tidak ada pihak yang dapat menunjukkan pembuktian sebaliknya, maka tanah tersebut tetap dimiliki oleh pemegang sertifikat. Negara tidak menjamin kebenaran data, tetapi tetap dengan memperhatikan AAUPB (Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik).

Dalam sistem Negatif yang bertendensi positif ini, artinya memberikan suatu upaya perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang belum terdaftar, dengan terbukanya kesempatan untuk mengajukan keberatan atau gugatan di Pengadilan. Pengadilan memiliki kewenangan untuk menentukan alat bukti yang sah dalam suatu kasus dan jika terungkap bahwa informasi dalam pendaftaran tanah tidak benar, pengadilan dapat mengoreksi keputusannya. Hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dapat membatalkan sertifikat tanah jika terdapat bukti yang kuat terkait dengan cacat administrasi dalam proses penerbitannya, baik dari segi prosedur maupun substansi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 64 PP Nomor 18 tahun 2021. Oleh karena itu, sertifikat dapat dibatalkan baik dengan permohonan maupun tanpa permohonan.

#### **D. Kesimpulan**

Kedudukan tanah adat peseorangan belum memberikan kepastian hukum, karena seharusnya pada saat lahirnya UUPA pada tanggal 24 September 1960 harus didaftarkan menjadi hak milik. Namun, untuk tanah adat milik peseorangan UUPA belum memberikan batas waktu. Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah adat perseorangan hanya terjadi setelah tanah tersebut didaftarkan. Namun, sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia memberikan suatu upaya perlindungan bagi pemilik hak atas tanah adat untuk mengajukan keberatan atau gugatan di Pengadilan. Dengan demikian, Pengadilan menjadi tombak perlindungan hak bagi pemilik hak atas tanah adat.

#### **Daftar Pustaka**

- Adi, R. (2004). *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Granit.
- Atmaja, I. D. G., & Budiarta, N. P. (2018). *Teori-Teori Hukum*. Setara Press.
- Harjono. (2008). *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi*.
- Ibrahim, J. (2005). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Cetakan Ketiga*. Bayu Media Publishing.
- Jamilah, L. (2021). *Hukum Agraria*. Tim Unisba Press.
- Muljadi, K. (2003). *Kebendaan pada Umumnya*. Prenada Kencana Media Group.
- Rusianto, A. (2004). *Dampak Peran Strategis Kepala Desa dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik*. Renvoi.
- Santoso, U. (2010a). *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Prenada Kencana Media Group.
- Santoso, U. (2010b). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Prenada Kencana Media Group.
- Santoso, U. (2018). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Prenada Kencana Media Group.
- Shirdata. (2006). *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. PT. Revika Aditama.

Soekanto, S. (2010). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.

Soekanto, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Press.

Soeromihardjo, S. (2009). *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*. Cerdas Pustaka.

Yonatan Parmahan Sibuea, H., Kunci, K., Tanah Untuk Pertama Kali, P., Tanah Sistematis, P., Hukum, K., & Latar Belakang, S. A. (n.d.). *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*.