

## KAJIAN HUKUM YURIDIS TENTANG EKSISTENSI KEPEMILIKAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

Yulia Ratu<sup>1)</sup>, Muhammad Hasan Sebyar<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Mahasiswa Program Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Terbuka

<sup>2)</sup>Dosen Program Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Terbuka

### Correspondence

Email: yuliaratulia27@gmail.com

No. Telp:

Submitted: 4 June 2024

Accepted: 13 June 2024

Published: 14 June 2024

### ABSTRAK

Permasalahan dan risiko apabila tanah tanpa memiliki sertifikat kepemilikan tanah seperti memiliki risiko lebih tinggi terhadap sengketa karena kurangnya bukti kepemilikan yang kuat. Selain itu, permasalahannya juga dapat ditinjau dari kesulitannya transaksi. Tanah yang tidak bersertifikat sulit untuk dijual, dijaminkan, atau digunakan dalam transaksi resmi lainnya. Selanjutnya, hal yang sering terjadi adalah tanah tanpa sertifikat rentan terhadap klaim oleh pihak lain yang mungkin memiliki bukti kepemilikan yang lebih kuat atau menggunakan kekuatan hukum. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah tinjauan keberadaan/eksistensi hak milik atas tanah yang belum memiliki sertifikat, dan bagaimana prosedur hukum untuk mendapatkan kepemilikan tanah yang tidak ada sertifikat. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Penelitian yang berfokus pada analisis terhadap aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa eksistensi kepemilikan tanah tanpa sertifikat diakui dalam sistem hukum Indonesia yang diatur dalam UUPA, Pasal 18B ayat 2 UUD 1945, serta daluwarsa dalam pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun pendaftaran pertanahan telah diatur dalam PP (peraturan pemerintah) 1997 Pasal 3(1) dengan tahapan dimulai dari persiapan dokumen, pengajuan permohonan (formulir, dan dokumen pendukung), analisa data yuridis dan fisik, pengumuman, penerbitan sertifikat, pengambilan sertifikat, serta proses percepatan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

**Kata Kunci:** Eksistensi, Hukum Yuridis, Kepemilikan Tanah

### ABSTRACT

*Problems and risks if land does not have a land ownership certificate include a higher risk of disputes due to the lack of strong proof of ownership. Apart from that, the problem can also be seen from the difficulty of the transaction. Uncertified land is difficult to sell, pledge, or use in other official transactions. Furthermore, what often happens is that land without a certificate is vulnerable to claims by other parties who may have stronger proof of ownership or use legal force. The aim of this research is to find out how to review the existence/existence of ownership rights to land that does not yet have a certificate, and what the legal procedures are for obtaining ownership of land that does not have a certificate. This research uses normative juridical research. Research that focuses on analysis of legal rules, legal principles, and legal doctrine contained in legislation, jurisprudence, and legal literature. The research results show that the existence of land ownership without a certificate is recognized in the Indonesian legal system as regulated in the UUPA, Article 18B paragraph 2 of the 1945 Constitution, as well as the statute of limitations in Article 1963 of the Civil Code. Land registration is regulated in PP (government regulation) 1997 Article 3(1) with stages starting from document preparation, submission of applications (forms and supporting documents), analysis of juridical and physical data, announcements, issuance of certificates, collection of certificates, and the process acceleration with Complete Systematic Land Registration (PTSL).*

**Keywords:** Existence, Juridical Law, Land Ownership

### PENDAHULUAN

Dalam hukum agraria Indonesia, tanah didefinisikan sebagai bagian dari permukaan bumi yang merupakan objek penguasaan dan penggunaan oleh manusia. Menurut UU (Undang-Undang) No.5 (1960) dalam perihal Perundang-undangan Agraria (UUPA) yang dimana yang disebut tanah mencakup permukaan bumi yaitu bagian dari bumi yang berada di

atas dan di bawah permukaan, meliputi SDA yang ada, kecuali bahan galian strategis yang diatur secara khusus. Kemudian mengenai hak pertanahan meliputi berbagai status kepemilikan serta penggunaan tanah yang diakui secara hukum.

Tanah memainkan peran besar dalam kehidupan setiap orang, apalagi saat ini semua orang ingin memiliki dan mendapatkannya dengan cara apapun hingga apa pun yang terjadi. Tanah dianggap sebagai aset yang berharga dan istimewa, serta merupakan salah satu kebutuhan mutlak manusia, sehingga tidak jarang banyak orang yang saling berebut dan bersengketa mengenai kepemilikan tanah. Artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah (Hartanto, 2014).

Permasalahan sengketa pertanahan selalu ada dan selalu menarik untuk dibahas cara penyelesaiannya. Berbagai permasalahan pertanahan yang muncul di Indonesia menunjukkan bahwa penggunaan dan pengelolaan lahan di negara ini tidak tepat sasaran (Mujiburohman, 2019). Bahkan saat ini, masih banyak tanah yang belum memiliki hak milik, dan masalah ini dapat menyebabkan masalah kepemilikan. Dalam realitas sehari-hari, konflik pertanahan berulang kali terjadi dan terjadi di semua lapisan masyarakat. Sengketa lahan merupakan tema yang berulang karena pertumbuhan penduduk, pembangunan, dan perluasan akses bagi berbagai pihak untuk memperoleh lahan sebagai dasar konsesi. Sengketa pertanahan terjadi setiap saat dan dapat dikatakan meningkat setiap tahunnya karena kompleksitas dan skala permasalahan, serta perkembangan di bidang sosial, ekonomi, dan teknologi.

Jumlah tanah yang belum bersertifikat yang didata pada tahun 2022 yaitu mencapai 25.806.000 juta bidang tanah. Menurut Presiden, apabila seluruh masyarakat telah memiliki sertifikat tanah, maka tidak akan terjadi lagi konflik maupun sengketa tanah. Sementara itu, Menteri ATR/Kepala BPN Hadi Tjahjanto menambahkan, diperkirakan ada 126 juta bidang tanah di seluruh Indonesia. Adapun Kementerian ATR/BPN telah mendaftarkan sebanyak 100,14 juta bidang tanah. Di mana sebanyak 82,5 juta bidang tanah di antaranya telah bersertifikat. Jika data tanah belum memiliki sertifikat, itu bisa menjadi masalah serius karena sertifikat tanah adalah bukti legal yang menunjukkan siapa yang sah memiliki tanah tersebut. Tanah tanpa sertifikat cenderung rentan terhadap sengketa kepemilikan dan masalah hukum lainnya.

Eksistensi tanah tanpa sertifikat adalah hal yang umum terjadi di banyak negara, terutama di daerah pedesaan atau perkotaan yang masih dalam proses pembangunan atau belum sepenuhnya terdaftar secara resmi oleh otoritas pertanahan. Tanah tanpa sertifikat dapat memiliki berbagai implikasi, baik secara hukum maupun praktis. Dalam implikasi hukum, tanah tanpa sertifikat cenderung memiliki ketidakpastian dalam kepemilikan. Ini dapat menyebabkan konflik kepemilikan antara berbagai pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. arena tidak ada dokumen resmi yang mengatur kepemilikan, tanah tanpa sertifikat rentan terhadap sengketa antara pemilik tanah, tetangga, atau pihak lain yang berkepentingan. Tanah tanpa sertifikat sulit digunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan seperti pinjaman bank atau hipotek, karena tidak ada bukti yang sah tentang kepemilikan.

Kajian hukum tentang eksisnya atau keberatian keberadaan hak milik pertanahan bagi yang belum memiliki sertifikat kepemilikan tanah adalah topik yang penting dalam hukum agraria. Di Indonesia, pengaturan mengenai hak milik atas tanah diatur dalam Pasal No.5 (1960) dalam perihal Perundang-undangan Agraria (UUPA) yaitu mengatur berbagai hak atas tanah, termasuk hak memakai atas tanah, SHM, HGU, HGB. Hak milik adalah hak atas tanah yang bersifat penuh, terkuat, dan turun-temurun yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Adapun peraturan pelaksanaannya yang tertuang dalam PP No.24 (1997) mengenai registrasi pertanahan dimana yaitu memberi arahan dan aturan terhadap registrasi pertanahan dalam kepastian hukum pemberian kepemilikan tanah.

Pendaftaran tanah adalah langkah preventif yang sangat penting untuk mengurangi konflik dan menjaga tertib administrasi di bidang pertanahan. Hal ini sesuai dengan hukum agraria/UUPA dengan fungsi sebagai dasar hukum pertanahan yang merupakan implementasi dari UUD RI Pasal 33(3). Pasal ini menyatakan bahwa "Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Dengan demikian, fungsi tanah harus dimanfaatkan untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Dengan penerapan UUPA dan peraturan terkait, diharapkan fungsi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Peraturan yang *fleksibel* dan *komprehensif* diperlukan untuk mengakomodasi perubahan zaman dan menyelesaikan persoalan persepsi tentang hak milik tanah, terutama di kalangan masyarakat adat.

Ada beberapa permasalahan dan risiko apabila tanah tanpa memiliki sertifikat kepemilikan tanah seperti memiliki risiko lebih tinggi terhadap sengketa karena kurangnya bukti kepemilikan yang kuat. Selain itu, permasalahannya juga dapat ditinjau dari kesulitannya transaksi. Tanah yang tidak bersertifikat sulit untuk dijual, dijaminkan, atau digunakan dalam transaksi resmi lainnya. Selanjutnya, hal yang sering terjadi adalah tanah tanpa sertifikat rentan terhadap klaim oleh pihak lain yang mungkin memiliki bukti kepemilikan yang lebih kuat atau menggunakan kekuatan hukum.

Berdasarkan pemaparan permasalahan dan resiko yang telah dipaparkan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah tinjauan keberadaan/eksistensinya hak milik atas tanah yang belum memiliki sertifikat, dan bagaimana prosedur hukum untuk mendapatkan kepemilikan tanah yang tidak ada sertifikat. Penelitian ini diharapkan agar dapat meminimalisir kasus yang terjadi di Indonesia yaitu masalah dalam kepemilikan tanah bagi tanah yang belum memiliki sertifikat, sehingga tidak akan berimbas dan menimbulkan risiko yang tinggi di kemudian hari.

## METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Penelitian yang berfokus pada analisis terhadap aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan literatur hukum. Analisis hukum yang digunakan yaitu analisis yuridis normatif yaitu analisis yang menggunakan bahan-bahan kepustakaan seperti buku, jurnal, dokumen hukum, dan peraturan perundang-undangan sebagai sumber data utama. Untuk mencapai tujuan yang hendak dicapai, penulis menggunakan metodologi pendekatan yang meliputi Pendekatan Perundang-Undang (Statute Approach) dan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) (Soemitro, 1998).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Eksistensi Kepemilikan Tanah yang Belum Bersertifikat

Eksistensi tanah tanpa sertifikat adalah hal yang umum terjadi di banyak negara, terutama di daerah pedesaan atau perkotaan yang masih dalam proses pembangunan atau belum sepenuhnya terdaftar secara resmi oleh otoritas pertanahan. Tanah tanpa sertifikat dapat memiliki berbagai implikasi, baik secara hukum maupun praktis. Dalam implikasi hukum, tanah tanpa sertifikat cenderung memiliki ketidakpastian dalam kepemilikan. Ini dapat menyebabkan konflik kepemilikan antara berbagai pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Karena tidak ada dokumen resmi yang mengatur kepemilikan, tanah tanpa sertifikat rentan terhadap sengketa antara pemilik tanah, tetangga, atau pihak lain yang berkepentingan. Tanah tanpa sertifikat sulit digunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan seperti pinjaman bank atau hipotek, karena tidak ada bukti yang sah tentang kepemilikan.

Hak milik atas tanah dapat eksis meskipun belum memiliki sertifikat dengan beberapa dasar yaitu adat dan kebiasaan / hak ulayat, alas hak non-sertifikat, dan putusan pengadilan. Banyak tanah yang dimiliki berdasarkan adat atau kebiasaan setempat. Ini diakui oleh UUPA, Pasal 18B ayat 2 UUD 1945, serta daluwarsa dalam pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengakui keberadaan hak-hak adat selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Alas hak non-sertifikat, bukti-bukti lain seperti girik, petok, atau surat jual beli yang belum didaftarkan resmi tetapi diakui secara lokal dan mungkin secara hukum. Sedangkan pada putusan pengadilan, tanah yang haknya diakui melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) tidak menjelaskan secara ketat tentang keberadaan kepemilikan tanah yaitu salah satunya tentang hak tanah atas tanah adat atau hak ulayat memiliki sifat kolektif/*beschikkingsrecht*. Hak Ulayat merupakan salah satu konsep yang sangat penting dalam hukum agraria di Indonesia, terutama dalam konteks masyarakat hukum adat. Hak ini mencerminkan hubungan yang unik dan khas antara masyarakat adat dan tanah yang mereka tempati. Hak Ulayat adalah istilah hukum yang mengacu pada hak kolektif masyarakat adat atas tanah yang mereka tempati dan kelola.

Hak ini tidak hanya mencakup penggunaan tanah untuk kepentingan sehari-hari tetapi juga meliputi kekuasaan untuk mengelola dan mengatur tanah tersebut baik ke eksternal dan internal. Masyarakat adat memiliki kekuasaan penuh untuk mengelola, mengatur, dan memanfaatkan tanah ulayat sesuai dengan adat istiadat yang berlaku. UUPA mengakui keberadaan hak ulayat dalam Pasal 3 yang menyatakan bahwa hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat diakui sepanjang kenyataannya masih ada dan sesuai dengan kepentingan nasional serta peraturan perundang-undangan. Maka dari itu, hubungan ini menjelaskan bahwa masyarakat adat memiliki status penguasaan, pendaan, pengumpulan, pengumpulan dari hasil pertanian, serta menikmati hewan-hewan disana melalui cara berburu (Dirkareshza, 2021).

Selain itu, Pasal 18B ayat 2 UUD 1945 juga mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Konflik antara masyarakat adat dan pihak lain (pemerintah, perusahaan, dan individu) mengenai hak atas tanah adat masih sering terjadi. Penyelesaian konflik ini memerlukan pendekatan yang adil dan mempertimbangkan hak-hak masyarakat adat (Subardi, 2013).

Hak atas tanah tanpa sertifikat juga diatur dalam pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Pasal ini mengatur mengenai akuisisi hak milik atas tanah melalui daluwarsa atau lampaunya waktu. Dalam konteks ini, daluwarsa berarti seseorang yang telah menguasai dan mengelola tanah tanpa sertifikat selama jangka waktu tertentu dapat diakui sebagai pemilik sah tanah tersebut. Pasal 1963 KUHPperdata menyatakan bahwa penguasaan tanah selama 20-30 tahun, iktikad baik, dan pemanfaatan tanah. Seseorang yang telah menduduki, mengusahakan, dan memanfaatkan tanah secara terus menerus selama dua puluh tahun dapat memperoleh hak atas tanah tersebut.

Namun, daluwarsa ini biasanya ditetapkan selama tiga puluh tahun untuk memperoleh kepemilikan secara penuh. Penguasaan tanah harus dilakukan dengan itikad baik. Artinya, orang tersebut mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut dengan keyakinan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau tidak ada pemilik lain yang sah. Bagi yang telah melakukan pemanfaatan tanah, orang tersebut harus menunjukkan bahwa selama kurun waktu tersebut, ia telah mengelola, mengusahakan, dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dan secara terus menerus tanpa adanya gangguan dari pihak lain. Sehingga seandainya dikemudian hari terdapat kasus sengketa pengakuan tanah dari pihak lain, maka dapat menunjukkan kepada hakim bahwa dirinyalah yang telah mengelola dan memanfaatkan tanah selama kurang lebih

kurang lebih 30 tahunan yang dapat mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri agar mendapatkan kekuatan hukum dan memiliki status yang sah dan kuat dalam kepemilikan tanah tersebut (Lempoy, 2017).

Daluwarsa memainkan peran penting dalam peralihan hak atas tanah, terutama dalam situasi di mana seseorang atau badan hukum telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara nyata tetapi tidak memiliki alat bukti kepemilikan yang sah. Walaupun tidak memiliki alat bukti kepemilikan yang sah (seperti sertifikat tanah), penguasaan yang terus-menerus dan nyata atas tanah tersebut dapat diakui sebagai dasar untuk memperoleh hak milik. Misalnya, seorang petani pribumi yang telah menggarap dan tinggal di sebidang tanah selama tiga puluh (30) tahun tanpa adanya gangguan atau klaim dari pihak lain dapat meminta pengadilan untuk mengakui hak miliknya atas tanah tersebut. Jika pengadilan menemukan bahwa petani tersebut telah menguasai tanah dengan itikad baik dan terus-menerus selama periode tersebut, pengadilan dapat memberikan putusan yang menyatakan bahwa petani tersebut adalah pemilik sah dari tanah tersebut. Oleh karena itu, ia dapat meminta kepada pengadilan untuk menyatakan dirinya sebagai pemilik tanah yang dikuasainya untuk jangka waktu 20 sampai 30 tahun. Menurut Hukum perdata dalam kitabnya yang terdapat pada pasal 621, “Setiap orang yang memegang kekuasaan berkuasa atas sesuatu kebendaan tak bergerak, diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri, yang mana kebendaan itu terletak dalam daerah hukumnya, supaya dinyatakan sebagai hukum bahwa ialah pemiliknya”.

Selain itu, Pasal 622 dan Pasal 623 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) mengatur mengenai prosedur pengumuman dan pembukuan keputusan pengadilan yang mengabulkan permohonan pengakuan hak atas tanah. Dalam pasal 622 dan pasal 623 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa “Apabila keputusan yang mengabulkan permintaan yang demikian telah memperoleh kekuatan mutlak, maka keputusan itu oleh atau atas nama yang berkepentingan harus diumumkan dikantor penyimpanan hipotik, dengan menyampaikan salinannya dan dengan pembukuan. Apabila pembawaan dan pembukuan itu telah berlangsung, maka si pemegang kedudukan dianggap sebagai pemilik kebendaan itu, dalam segala perbuatan yang dilakukan olehnya terhadap kebendaan itu, dalam segala perbuatan yang dilakukan olehnya terhadap kebendaan itu dengan pihak ketiga”.

Pasal 622 dan Pasal 623 KUHPperdata mengatur prosedur pengumuman dan pembukuan keputusan pengadilan yang mengabulkan permohonan pengakuan hak atas tanah. Pengumuman dilakukan di kantor penyimpanan hipotik untuk memberikan pemberitahuan kepada publik, sementara pembukuan menandakan pengakuan resmi oleh pengadilan terhadap hak kepemilikan tanah tersebut. Setelah pembukuan dilakukan, pemohon akan dianggap sebagai pemilik sah atas tanah tersebut dan memiliki hak untuk bertindak dalam hubungannya dengan tanah tersebut, termasuk dalam transaksi dengan pihak ketiga. Ini memberikan kepastian hukum bagi pemohon dan mencegah sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari.

Dalam konteks hukum tanah adat, terdapat prinsip "*rechtsverwerking*" memegang peranan penting sebagai salah satu cara untuk kehilangan hak atas tanah. Prinsip ini mengacu pada situasi di mana pemilik tanah tidak mengusahakan atau mengelola tanah tersebut selama jangka waktu yang cukup lama, dan tanah tersebut kemudian dikuasai oleh pihak lain dengan itikad baik. Dalam hal ini, pemilik tanah tidak lagi memiliki hak untuk menuntut kembali tanah tersebut karena telah dinyatakan mengabaikan haknya. Prinsip *rechtsverwerking* memberikan kepastian hukum dengan menetapkan batas waktu yang jelas di mana pemilik tanah harus aktif dalam mengelola tanahnya untuk mempertahankan haknya. Dalam kasus ini, pengadilan dapat menolak gugatan yang diajukan oleh pemilik tanah terhadap pihak yang menguasai tanah tersebut. Hal ini karena pemilik tanah telah dianggap menghilangkan haknya karena tidak

mengelola tanah tersebut dalam jangka waktu yang lama. Dalam hal ini, maka pengadilan akan menetapkan bahwa pemilik akan kehilangan haknya, atau *rechtsverwerking* (Harsono, 2013).

Dalam hukum agraria nasional dikenal pula hak milik yang dapat dihaki oleh seseorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia diatur pada Pasal 4 dan Pasal 20 menegaskan bahwa: Pasal 4, ayat (1): “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 lain serta badan-badan hukum”. Ayat (2), “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 di atasnya, 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”. Ayat (3), “Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa”. Kemudian Pasal 20, ayat (1) “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”. Ayat (2) “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan lengkap yang dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak ini memberikan pemiliknya wewenang penuh atas penggunaan dan pengelolaan tanah tersebut, namun tetap mempertimbangkan fungsi sosial tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak Milik memberikan wewenang yang terkuat dan terlengkap kepada pemiliknya dibandingkan dengan jenis hak atas tanah lainnya. Pemilik tanah berhak untuk menggunakan, mengelola, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah tersebut sesuai keinginan mereka. Selain itu, tidak ada batasan jangka waktu kepemilikan. Yang paling lengkap menunjukkan bahwa hak memberi pemiliknya kekuasaan yang paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lain yang tidak didasarkan pada hak atas tanah lain, dan pengusiran tidak dibatasi kecuali ada batasan peraturan. Hal ini menunjukkan bahwa hak milik memiliki fungsi sosial yang tidak dimiliki oleh hak atas tanah lainnya.

Eksistensi hak milik atas tanah tanpa sertifikat diakui dalam sistem hukum Indonesia, tetapi membawa risiko dan ketidakpastian hukum yang lebih tinggi. Proses sertifikasi tanah adalah langkah penting untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih kuat. Melalui kebijakan dan program pemerintah, diharapkan seluruh tanah di Indonesia dapat terdaftar dan bersertifikat, memberikan kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah.

### **Prosedur Hukum Pendaftaran Kepemilikan Tanah**

Pendaftaran tanah berasal dari kata (bahasa Belanda "*Kadaster*") adalah suatu istilah teknis yang merujuk pada proses pencatatan, pengelolaan, dan pengakuan hak atas tanah. Proses ini melibatkan pengumpulan, pemetaan, dan pendokumentasian informasi tentang kepemilikan, penggunaan, dan karakteristik tanah. Negara memberikan hak kepada masyarakat untuk menguasai bidang-bidang tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah, guna memperoleh pengakuan terhadap hak milik atas tanah demi dan untuk sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Kepemilikan tanah menunjukkan hak untuk mengatur dan menggunakan tanah menurut kehendak orang yang mengelolanya. Perhatikan bahwa istilah menguasai tidak harus dimiliki, dapat dipinjam atau dipinjam. Dengan pengaturan hak atas tanah yang jelas dan adil, serta pemenuhan kewajiban terkait pengelolaan tanah, diharapkan bahwa pemanfaatan tanah dapat dilakukan secara berkelanjutan dan dapat mendukung pembangunan yang berkelanjutan serta kesejahteraan masyarakat. (Sadyohutomo, 2016).

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

1. Asas Publisitas: Asas ini menekankan bahwa informasi mengenai pendaftaran tanah harus dapat diakses oleh publik. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan pihak ketiga yang berkepentingan. Dengan adanya asas publisitas, informasi tentang status hukum suatu bidang tanah dapat diketahui oleh siapa saja, sehingga mencegah terjadinya sengketa dan memberikan transparansi.
2. Asas Spesialitas: Asas ini mengharuskan bahwa setiap bidang tanah yang didaftarkan harus dideskripsikan secara spesifik dan jelas, termasuk batas-batas dan letaknya. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap bidang tanah yang didaftarkan memiliki identitas yang jelas dan tidak menimbulkan kebingungan atau tumpang tindih dengan bidang tanah lainnya.

Selain itu, ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Sederhana: Proses pendaftaran tanah harus mudah dipahami dan diikuti oleh masyarakat. Ini berarti prosedur yang tidak rumit dan dapat dilakukan dengan cepat.
2. Aman: Pendaftaran tanah harus memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang didaftarkan. Hal ini mencakup perlindungan dari klaim pihak ketiga dan sengketa.
3. Terjangkau: Biaya pendaftaran tanah harus wajar dan dapat dijangkau oleh masyarakat luas. Ini memastikan bahwa semua lapisan masyarakat dapat mengakses layanan ini tanpa beban biaya yang berlebihan.
4. Mutakhir: Informasi yang dicatat dalam pendaftaran tanah harus selalu diperbarui sesuai dengan perkembangan dan perubahan yang terjadi di lapangan. Hal ini untuk memastikan bahwa data yang ada selalu akurat dan terkini.
5. Terbuka: Informasi mengenai pendaftaran tanah harus dapat diakses oleh publik untuk menjamin transparansi dan keterbukaan. Ini juga mendukung asas publisitas yang disebutkan oleh Soedikno Mertokusumo.
6. Berkeadilan: Pelaksanaan pendaftaran tanah harus dilakukan secara adil, tanpa diskriminasi, dan memperhatikan hak-hak semua pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan UU Pertanahan Nasional, kekuasaan administratif diberikan kepada tanah yang dikelola langsung oleh negara tanpa hak atas tanah. Apabila tanah yang bersangkutan mempunyai hak yang sudah ada sebelumnya di atas tanah pihak lain yang diberikan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku, maka calon penerima HPL harus terlebih dahulu memperoleh hak atas tanah yang bersangkutan. hak. Dibuat oleh pemegang hak asli sebelum HPL diberikan. Menurut jenis hak atas tanah yang melekat pada setiap bidang tanah, ada tiga jenis status tanah.

#### 1. Tanah Hak Milik

Tanah Hak Milik merupakan status hak milik tanah yang terkuat dan terlengkap. Yang terkuat adalah yang tidak terikat jangka waktu kepemilikan, dan terpenuhi karena dapat digunakan lebih fleksibel dibandingkan hak lainnya. Sebuah perbedaan dibuat antara hak kekayaan intelektual yang tidak bersertifikat dan hak kekayaan intelektual bersertifikat. Hak milik yang tidak bersertifikat disebut hak milik adat. Di sisi lain, mereka yang bersertifikat hanya disebut Hak Milik. Jenis tanah hak yaitu:

- 1) Hak Milik (HM): Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Hak paling lengkap dan kuat yang memberikan pemilik tanah wewenang penuh atas penggunaan, pengelolaan, dan pemanfaatan tanah tersebut. Pemilik tanah dapat memiliki, mengelola, menggunakan, dan mengalihkan hak atas tanah sesuai dengan keinginannya.

- 2) Hak Guna Usaha (HGU): Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk kepentingan pertanian, perikanan, atau peternakan. Pemegang HGU bertanggung jawab untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Hak Guna Bangunan (HGB): Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Pemegang HGB biasanya membayar sejumlah uang kepada pemilik tanah sebagai imbalan atas penggunaan tanah tersebut.
- 4) Hak Pakai (HP): Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh orang lain selama jangka waktu tertentu. Pemegang HP dapat menggunakan tanah tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.
- 5) Hak Sewa: Hak untuk menggunakan tanah milik orang lain selama jangka waktu tertentu.

## 2. Tanah Ulayat /Adat

Penguasaan dan penggunaan tanah ini diatur berdasarkan norma-norma dan adat istiadat yang berlaku dalam masyarakat adat tersebut. Masyarakat adat memiliki hak untuk mengelola tanah ini sesuai dengan hukum adat mereka, namun tetap diakui dan dilindungi oleh negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 3. Tanah Negara

Tanah Negara Bebas adalah tanah yang sepenuhnya berada di bawah penguasaan negara dan tidak dibebani oleh hak-hak perorangan atau badan hukum. Tanah ini tidak dimiliki oleh individu atau badan hukum manapun dan belum pernah diberikan hak atas tanah oleh pemerintah. Tanah Negara Bebas dapat digunakan oleh pemerintah untuk berbagai keperluan, seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, kawasan industri, atau dialokasikan untuk program reforma agraria (Sadyohutomo, 2016).

Pencatatan dalam daftar tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dan keamanan harta benda. Dengan melakukan pendaftaran tanah, para pihak dapat dengan mudah mengetahui status hukum atau letak setiap harta, letak, wilayah dan batas-batasnya, siapa pemiliknya dan beban yang dipikulnya (Parangin, 1991). UUPA mengatur pendaftaran dalam daftar tanah dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi tugas pemerintah dan pemilik tanah. Ketentuan mengenai kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 (1) UUPA. “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Tujuan pendaftaran tanah yang dimuat dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pasal 3 Huruf a, “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”, Huruf b, “ untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar”, Huruf c, “ untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

2. Pasal 4 Ayat (1), (2) dan (3) menyebutkan bahwa: Ayat (1) “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”. Ayat (2) “Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum”. Ayat (3) “Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”.

Sedangkan menurut Boedi Harsono, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, serta kepada pihak lain yang berkepentingan. Tujuan registrasi pertanahan telah diatur dalam PP (peraturan pemerintah) 1997 Pasal 3(1), tidak hanya mendapatkan kepastian hukum dan kepemilikan hak tanah (Santoso, 2015). Langkah-langkah dan tahap pelaksanaan hukum untuk mendapatkan sertifikat akan melibatkan beberapa tahapan yang diatur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN memastikan bahwa proses pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan secara teratur, transparan, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, demi tercapainya kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat. Proses ini memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mencegah terjadinya sengketa tanah di kemudian hari. Berikut adalah langkah-langkah yang harus diikuti:

1. Persiapan dokumen

Siapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, yaitu:

- 1) Surat permohonan: Ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 2) KTP dan Kartu Keluarga (KK): Fotokopi identitas pemohon.
- 3) Surat tanah: Bukti kepemilikan tanah seperti girik, petok D, akta jual beli, atau warisan.
- 4) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan): Bukti pembayaran PBB terbaru.
- 5) Surat pernyataan tidak sengketa: Pernyataan dari pemohon bahwa tanah tidak dalam sengketa.

2. Pengajuan permohonan

Ajukan permohonan sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat dengan membawa semua dokumen yang telah dipersiapkan. Pemohon harus mengisi formulir permohonan dan menyerahkan dokumen pendukung.

3. Penelitian data yuridis dan fisik

Petugas BPN akan melakukan penelitian data yuridis dan fisik:

- 1) Penelitian yuridis: Memeriksa keabsahan dokumen yang diajukan.
- 2) Pengukuran tanah: Petugas BPN akan datang ke lokasi tanah untuk melakukan pengukuran dan pemetaan.

4. Pengumuman

Setelah pengukuran, hasilnya akan diumumkan selama 30 hari di kantor desa/kelurahan dan kantor pertanahan setempat untuk memberi kesempatan kepada pihak lain yang mungkin memiliki klaim atas tanah tersebut.

5. Penerbitan sertifikat

Jika tidak ada pihak yang mengajukan keberatan selama masa pengumuman, BPN akan melanjutkan proses penerbitan sertifikat:

- 1) Penyusunan dokumen: Menyusun berita acara hasil pengukuran dan data yuridis.
- 2) Pembayaran biaya: Pemohon membayar biaya administrasi yang telah ditetapkan.
- 3) Penerbitan sertifikat: Sertifikat hak milik atas tanah akan diterbitkan dan diserahkan kepada pemohon.

## 6. Pengambilan sertifikat

Pemohon dapat mengambil sertifikat hak milik di kantor pertanahan setelah mendapatkan pemberitahuan bahwa sertifikat telah selesai diterbitkan.

## 7. Proses percepatan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Melalui PTSL, proses sertifikasi tanah menjadi lebih mudah dan cepat karena dilakukan secara kolektif di suatu wilayah.

Kesimpulannya adalah tahap pelaksanaan untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan melibatkan beberapa tahapan mulai dari persiapan dokumen, pengajuan permohonan, penelitian data yuridis dan fisik, pengumuman, hingga penerbitan sertifikat. Program PTSL dari pemerintah juga mempermudah dan mempercepat proses sertifikasi tanah bagi masyarakat. Mengikuti prosedur ini dengan benar akan memastikan kepastian hukum dan mencegah sengketa tanah di masa mendatang.

**KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil pembahasan yang dipaparkan sebelumnya, maka kesimpulan dari penelitian ini yaitu:

1. Eksistensi hak milik atas tanah tanpa sertifikat diakui dalam sistem hukum Indonesia, tetapi membawa risiko dan ketidakpastian hukum yang lebih tinggi. Hak milik atas tanah dapat eksis meskipun belum memiliki sertifikat dengan beberapa dasar yaitu adat dan kebiasaan / hak ulayat, alas hak non-sertifikat, dan putusan pengadilan. Banyak tanah yang dimiliki berdasarkan adat atau kebiasaan setempat. Ini diakui oleh UUPA, Pasal 18B ayat 2 UUD 1945, serta daluwarsa dalam pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengakui keberadaan hak-hak adat selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Dimana daluwarsa yang diatur dalam yaitu pada Pasal 621, Pasal 622, dan Pasal 623 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) mengatur mengenai prosedur pengumuman dan pembukuan keputusan pengadilan yang mengabulkan permohonan pengakuan hak atas tanah.
2. Tujuan registrasi pertanahan telah diatur dalam PP (peraturan pemerintah) 1997 Pasal 3(1), tidak hanya mendapatkan kepastian hukum dan kepemilikan hak tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tahapan yaitu persiapan dokumen (surat permohonan, KTP dan KK, surat tanah, PBB, surat pernyataan tidak sengketa), pengajuan permohonan (formulir, dan dokumen pendukung), penelitian data yuridis dan fisik, pengumuman, penerbitan sertifikat, pengambilan sertifikat, serta proses percepatan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

**DAFTAR PUSTAKA**

- Dirkareshza, R. I. (2021). Antinomi Regulations on the Recognition and Enforcement of Ulayat Right from Indigenous Peoples. *Journal of Social Science And Human Research*, 5(1), 596-602.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Hartanto, A. (2014). *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laskbang Justitia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata) Pasal 1963
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata) Pasal 622 Dan Pasal 623 Tentang Prosedur Pengumuman Dan Pembukuan Keputusan Pengadilan Yang Mengabulkan Permohonan Pengakuan Hak Atas Tanah

- Krismantoro, D. (2022). Pengakuan Hak Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat: Analisis Hubungan Antara Hukum Nasional Dan Hukum Adat. *Akselerasi: Jurnal Ilmiah Nasional*, 4(2), 22-32.
- Lempoy, P. G. (2017). Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 Kuhperdata. *Lex Crimen*, 6(2).
- Mujiburohman. (2019). *Penegakan Hukum Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Sleman: STPN Press.
- Parangin, E. (1991). *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut, Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Sadyohutomo, M. (2016). *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soemitro, R. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subardi, L. (2013). Kontruksi Makna Yuridis Masyarakat Hukum Adat dalam Pasal 18B UUD RI TAHUN 1945 untuk Identifikasi Adanya Masyarakat Hukum Adat. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2(1).
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 3
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)