

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

UU yang mengatur Peraturan Agraria Dasar serta berupaya menyelesaikan sengketa hukum agraria ganda di Indonesia yang ada di waktu itu ialah UU Agraria Dasar No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Maka sebabnya, diupayakan pembentukan UU Agraria Dasar sebagai peraturan nasional mengenai agraria guna membagikan kejelasan hukum peruntukannya untuk semua rakyat Indonesia.¹

Selaras pada Pasal 19 UU, pemerintah memakai prosedur yang diatur dalam PP untuk melaksanakan kegiatan berupa mendaftarkan tanah yang dilakukannya di semua wilayah Indonesia guna memberi suatu jaminan kejelasan hukum. Sementara, pendaftaran tanah secara tujuan didasarkan dengan “Pasal 3 huruf a PP No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) kaitannya dengan tujuan dari mendaftarkan tanahnya, yakni guna melaksanakan pemastian hukum berjalan pasti serta melindungi peruntukannya bagi pemilik bidang tanah, apartemen, atau juga hak terdaftar yang lain sehingga mereka bisa dengan mudah untuk melakukan pembuktian kepemilikan sah mereka.”²

¹ Agus Salim, ‘Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda’, *Jurnal Usm Law Review*, 2.2 (2019), pp. 174–87, doi:10.26623/julr.v2i2.2269.

² Muhammad Ridwan Rasyid and Atik Winanti, “Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda” (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022), *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan* 17, no. 4 (2023): 2271, <https://doi.org/10.35931/aq.v17i4.2366>

UUPA 5/1960 yakni suatu terobosan penting untuk mewujudkan keadilan, kepastian hukum, ketertiban, serta kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia, khususnya terkait pengaturan pertanahan yang ada. Perkembangan kondisi pertanahan di Indonesia saat ini mempunyai peran yang tanah oleh perorangan menjadi sangat penting agar kepemilikan tersebut bisa diakui secara sah mengacu hukum.

Penerbitan sertifikat oleh BPN selaku bukti nyata merupakan satu di antara tanda kepemilikan tanah yang sah. Satu-satunya organisasi yang secara hukum diizinkan untuk menangani masalah terkait tanah adalah BPN. Di bawah arahan “Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN” (ATR/BPN), BPN melaksanakan fungsi dari pemerintahan terkait administrasi tanah selaras pada pedoman yang ditetapkan pada UU serta peraturan yang relevan. Di sektor tanah, peran BPN sangat penting. Selain mengelola data dan informasi terkait tanah, BPN mengukur serta memetakan sektor tanah melalui survei lapangan. Di samping itu, BPN bekerja sama dengan organisasi lain untuk mengawasi serta mengelola kepemilikan serta pengendalian tanah, mendukung organisasi yang terlibat dalam urusan tanah secara fungsional, serta menawarkan pelatihan untuk pengembangan SDM di sektor tanah.³

Dalam hal terjadi perselisihan ataupun perkara pengadilan yang melibatkan hak kepemilikan tanah, sertifikat ini mempunyai fungsi selaku bukti kepemilikan

³ Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian ATR/BPN

yang kuat. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 memberikan penjelasannya mengenai sertifikat tersebut yakni suatu benda pembuktian yang secara nilai kuat serta harus diterima sebab memuat hal-hal seperti data hukum dan fisik serta selaras pada surat pengukuran serta buku tanah dari yang mempunyai haknya tersebut. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA pun menjabarkan tujuan sertifikat tersebut, yakni memudahkan seseorang untuk memperlihatkan status kepemilikan tanahnya ketika namanya tertera jelas pada dokumen tersebut. Di samping itu, sertifikat ini bisa mempunyai fungsi selaku bukti berbagai keadaan tanah, termasuk ukuran bidang tanah, batas-batas, dan detail lainnya.

Sertifikat, khususnya sertifikat hak milik tanah yakni sertifikat kepemilikan, bisa diterbitkan oleh BPN. Sertifikat kepemilikan mencakup sejumlah komponen, termasuk pemangku kepentingan penting masyarakat seperti pendirian usaha, perencanaan pembangunan, serta pemenuhan kebutuhan sehari-hari, yang semuanya membutuhkan partisipasi individu. Maka sebabnya, sangat penting untuk mempunyai UU yang melindungi hak kepemilikan pemohon, pemerintah desa, dan organisasi yang menangani permohonan sertifikat. Sertifikat hak milik tanah membagikan bukti tertulis, tetapi masyarakat tidak sepenuhnya puas ataupun terjamin oleh dokumen-dokumen ini. Kondisi itu sebab banyak sekali masalah kepemilikan tanah di kota tersebut.⁴

⁴ Muhammad Ridwan Rasyid and Atik Winanti, 'Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022)', *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*, 17.4 (2023), p.

Mengingat tujuan utama sertifikat tersebut yakni selaku membuktikan adanya kepunyaan milik hak atas tanah serta hak gadai, menerbitkan dua sertipikat tanah dengan Nomor Sertifikat Kepemilikan 2172 dan 2277, ataupun yang biasa disebut sebagai "sertifikat ganda" untuk tanah, bisa mengakibatkan perselisihan ataupun masalah hukum. Pemilik sah tanah dengan masalah sertifikat ganda dalam kasus ini perlu dibagikan perlindungan serta kejelasan hukum. Ini adalah jenis kesalahan administrasi pertanahan lain yang merugikan pihak-pihak yang mempunyai itikad baik serta menciptakan kebingungan hukum. Pihak-pihak yang berselisih biasanya mengajukan pengaduan ke BPN, otoritas yang mempunyai wewenang pada urusan pertanahan, untuk meraih kepastian hukum. Wewenang untuk memverifikasi sertifikat ganda dialihkan ke Pengadilan, yang dianggap mempunyai wewenang untuk membagikan kepastian hukum serta menentukan sertifikat mana yang sah serta membatalkan sertifikat lainnya, sehingga hanya 1 sertifikat yang sah secara hukum untuk objek tanah tersebut, jika proses verifikasi melalui BPN tidak bisa mencapai penyelesaian.

Sengketa dalam perkara ini bersumber dari permasalahan kepemilikan sebidang tanah sawah dengan luas 2.407 m² yang letaknya di Desa Sondosia, So Lembo, Kecamatan Bolo, Kabupaten Bima. Tanah dimaksud tercatat atas nama Penggugat, H. Dakhlan Sulaiman, S.E., berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2172, yang didapat melalui proses penjualan serta pembelian dengan almarhum Dr. Hj. Siti Maryam M. Salahuddin, S.H. di tahun 2002.

Sejak saat transaksi jual beli tersebut, tanah sawah itu dikuasai serta digarap oleh Penggugat secara terus menerus. Namun pada tahun 2018, Pemerintah Kabupaten Bima melalui proyek pembangunan jalan dan jembatan Lewamori memerlukan sebagian tanah masyarakat, termasuk tanah Penggugat seluas kurang lebih 751 m² yang merupakan bagian dari tanah dalam SHM No. 2172.

Pada pelaksanaan proyek tersebut, tanah yang terdampak berhak menbisakan ganti rugi, dengan satu di antara syaratnya adalah memperlihatkan bukti kepemilikan tanah yang sah. Penggugat kemudian mengajukan permohonan pencairan ganti rugi atas tanah tersebut senilai Rp189.059.440,- kepada Pemerintah Kabupaten Bima selaku Turut Tergugat. Namun, permohonan ganti rugi itu ditolak oleh Turut Tergugat sebab adanya klaim dari pihak lain, yakni Drs. H. Syarjan selaku Tergugat, yang mengaku bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Dikarenakan adanya sengketa kepemilikan, pencairan dana ganti rugi untuk sementara ditangguhkan dan dana tersebut dititipkan kepada Pengadilan Negeri Raba Bima hingga didapat suatu putusan yang sudah punya suatu kekuatan hukum tetap yang secara resmi melaksanakan penetapan pihak mana yang punya hak atas tanah tersebut.

Merasa dibuat rugi sebab tidak bisa mencairkan uang ganti rugi serta sebab merasa diklaim tanpa dasar hukum, Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke PN Raba Bima pada tanggal 5 November 2019, yang terdaftar pada perkara No. 65/Pdt.G/2019/PN Rbi, dengan petitum antara lain menegaskan yakni tanah tersebut adalah hak milik Penggugat serta menegaskan yakni perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH).

Tergugat membantah seluruh dalil gugatan serta menyampaikan eksepsi bahwa gugatan Penggugat adalah keliru dan tidak lengkapnya para pihak, maka sebabnya gugatan haruslah ditolak. Tergugat juga mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan miliknya yang diperoleh berlandaskan Surat Ikrar Hibah dari bibinya Siti Sia (almarhumah) tahun 1979, dan bahwa SHM No. 2172 yang dimiliki oleh Penggugat diperoleh secara tidak sah, sebab diduga dokumen pendukungnya dipalsukan.

Bahkan, Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi), dengan menegaskan yakni tindakan Penggugat dengan memberikan terbitnya sertipikat atas tanah milik Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, serta menuntut kerugian atas hasil tanah yang tidak bisa ia nikmati sejak tahun 2002. Di samping itu, tergugat menegaskan yakni penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2277 atas namanya sudah dilaksanakan secara sah serta sesuai prosedur.

Berlandaskan kronologi dari putusan tersebut, penulis ingin menggali lebih untuk mengenai sah ataupun tidak putusan yang dikeluarkan oleh PN Raba Bima No. 65/PDT.G /2019/ PN. Rbi. Mengingat tidak lengkapnya para pihak yang hadir. Maka sebabnya, penulis mengajukan judul **Analisis Perkara Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 2172 dan Nomor 2277 Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor: 65/PDT.G /2019/ PN. Rbi).**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasar pada latar belakangnya itu penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui yakni

1. Apakah gugatan Penggugat bisa dianggap cacat formil dan harus

dinyatakan tidak bisa diterima sebab tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang terlibat

2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi pihak tergugat ataupun pihak yang kalah di putusan Putusan Nomor: 65/PDT.G /2019/ PN. Rbi)

1.3 Tujuan Penelitian & Manfaat Penelitian:

Berlandaskan latar belakang serta rumusan yang sudah dijabarkan maka, Penelitian ini ingin melaksanakan analisis apakah gugatan penggugat bisa dianggap cacat formil serta harus dinyatakan tidak bisa diterima sebab tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang terlibat. Di samping itu, penelitian ini pun untuk menjabarkan perlindungan di aspek hukum untuk pihak yang kategorinya kalah dalam putusan itu. Dari pelaksanaan penelitiannya ini, manfaat yang diraih dari pelaksanaan penelitian ini yakni:

1.3.1 Manfaat Teoritis

Kajian ini harapannya dapat memberi suatu kontribusi yang berarti peruntukannya untuk berkembangnya ilmu hukum, terkhusus di cakupan hukum agraria serta hukum acara perdata, terutama terkait terhadap pengetahuan mengenai apakah gugatan penggugat bisa dianggap cacat formil sebab tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang terlibat. upaya yang bisa dilaksanakan apabila banding ditolak dan dasar pertimbangan majelis hakim untuk menolak permohonan banding. Penelitian ini bisa memperkaya kajian literatur tentang upaya hukum lanjutan pasca-putusan banding, termasuk bagaimana praktik kasasi di Mahkamah Agung dijadikan jalan untuk menguji kembali putusan pengadilan tinggi.

1.3.2 Manfaat Praktis

Melalui pelaksanaan kajian ini diupayakan menjadi pedoman bagi masyarakat ataupun pihak-pihak yang sedang ataupun akan menempuh jalur hukum perdata untuk mengerti langkah-langkah hukum apa yang bisa diambil apabila permohonan banding ditolak

1.4 Keaslian Penelitian

Penelitian ini merupakan studi yang bersifat original sebab secara khusus membahas analisis yuridis terhadap perlindungan hukum untuk pemegang SHM yang menjumpai permasalahan sertifikat ganda berlandaskan studi kasus Putusan PN Raba Bima No. 65/PDT.G /2019/ PN. Rbi yang terjadi di Desa Sondosia, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Meskipun terdapat beberapa penelitian terdahulu yang mengkaji persoalan sertifikat ganda serta sengketa pertanahan, namun penelitian ini mempunyai perbedaan signifikan dalam hal objek lokasi, nomor putusan pengadilan yang dianalisis, serta fokus pada pertimbangan hukum hakim dan relevansinya terhadap asas kepastian hukum pada hukum agraria nasional. Maka sebabnya, penelitian ini diupayakan mampu membagikan perspektif baru serta memperkaya khazanah ilmu hukum.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis, Judul, Tahun	Fokus Penulisan	Perbedaan
1	KUSNANTO, skripsi “ <i>TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIH HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERBISA SERTIPIKAT GANDA</i> ”, 2019	Fokus penulisan dalam skripsi tersebut ialah mencari tentang penyebab terjadinya sertifikat atas 2 nama ataupun sertifikat ganda hak atas tanah. Pada penulisan tersebut ditemukan penyebab terjadinya sertifikat ganda disebabkan kekeliruan teknis saat pengukuran dan terbisa surat bukti pengakuan hak.	Penulisan ini mempunyai beberapa perbedaan. Pada penulisan sebelumnya, mencari tentang faktor ataupun penyebab terjadinya sertifikat ganda. Sementara pada penelitian sekarang, lebih berfokus untuk meneliti apakah gugatan penggugat bisa dianggap cacat formil
2	ALISIZA NUR AZIYAH, skripsi “ <i>PENYELESAIAN TERHADAP SERTIFIKAT TANAH GANDA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN 2021</i> ”	Tesis ini berfokus pada penentuan alasan ataupun penyebab terjadinya sertifikat tanah ganda. Dalam hal ini, kelalaian pemilik tanah serta pengelolaan lahan yang buruk, yang akhirnya mengakibatkan penyitaan lahan, batas lahan yang tidak terawat dengan baik, ketidaktahuan pemilik tanah tentang lokasi pasti lahannya, serta penggunaan pengukuran lahan yang mengabaikan peraturan yang berlaku, semuanya merupakan faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda. Selain itu, resolusi sertifikat ganda Kantor Pertanahan Distrik Grobongan menjadi pokok bahasan utama penelitian ini.	Pada penulisan penelitian terahulu, metode yang dipakai ialah pendekatan yuridis empiris, sehingga penulis sebelumnya mendatangi kantor pertanahan kabupaten grobongan. Namun pada penulisan ini, penulis ingin mengkaji melalui pendekatan secara yuridis normatif..

No	Nama Penulis, Judul, Tahun	Fokus Penulisan	Perbedaan
3	Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, jurnal <i>“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BPN”</i> , 2021	Definisi, hak atas tanah, permohonan serta pemberian hak atas tanah, serta status hak atas tanah merupakan beberapa ketentuan hukum sertifikat tanah yang terutama diteliti oleh penulis studi ini. Penulis juga menelaah sejarah keterlibatan Baserta pertanahan Nasional (BPN) dengan tanah yang mempunyai dua sertifikat.	Pada penelitian terdahulu lebih pada ketetapan hukum surat hak atas tanah serta peran BPN pada penyelesaian sengketa tanah, terutama dalam sertifikat ganda. Sementara penelitian sekarang. Penulis ingin mengkaji bagaimana Perlindungan Hukum bagi pihak yang kalah

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

Penelitian ini memakai metodologi penelitian yuridis-normatif. Metode penelitian hukum yang disebut penelitian yuridis normatif melibatkan pengamatan terhadap informasi hukum yang sudah ada. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan mengkaji norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta doktrin hukum yang berkembang.⁵ Tujuan penelitian deskriptif ini adalah untuk membagikan informasi yang komprehensif dan tepat mengenai topik, keadaan, ataupun fenomena tertentu. Penelitian ini mempunyai tujuan untuk membagikan gambaran umum tentang sejumlah faktor hukum yang dipertimbangkan pengadilan ketika mengambil keputusan, serta

⁵ Alvian Dwiangga Wijaya and Teddy Prima Anggriawan, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Dalam Penggunaan Aplikasi Di Smartphone’, 3 (2022), pp. 63–72.

perlindungan yang dibagikan kepada pemegang sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama.

Penelitian ini memakai data sekunder yang dikumpulkan melalui survei literatur. Peraturan-undangan merupakan satu di antara jenis sumber hukum primer; buku, jurnal ilmiah, dan artikel surat kabar adalah contoh bahan hukum berkategori sekunder; serta kamus hukum adalah contoh bahan hukum tersier.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang dipakai pada studi ini yakni teknik studi hukum serta studi kasus. Beberapa UU serta peraturan yang mempunyai kaitan pada isu hukum yang diteliti diperiksa memakai pendekatan hukum untuk mengerti dasar hukum yang relevan. Sementara itu, metode studi kasus dipakai untuk memeriksa putusan pengadilan yang relevan guna mengerti bagaimana lembaga peradilan benar-benar memakai standar hukum.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber hukum primer, sekunder, serta tersier yakni suatu sumber hukum yang dipakai pada penelitian ini. Materi hukum primer yakni, UU serta peraturan yang relevan pada isu yang diteliti, termasuk UU, PP, peraturan menteri, serta peraturan terkait lainnya adalah sumber utama yang dipakai.

- a. Bahan hukum berkategori primer cakupannya berupa:
 1. “Kitab UU Hukum Perdata (KUHPerdata)
 2. UU *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (Rbg)
 3. UU No. 5 Tahun 1960 kaitannya dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

4. PP No. 24 Tahun 1997 kaitannya dengan Pendaftaran Tanah
 5. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 kaitannya dengan BPN”
- b. Bahan hukum berkategori sekunder cakupannya berupa beragam literatur hukum seperti
1. Buku;
 2. Jurnal ilmiah;
 3. Artikel Hukum;
 4. Pembisa para ahli;
 5. Dokumen akademik lainnya yang membagikan penjelasan ataupun analisis pada bahan hukum berkategori primer;
- c. Sementara untuk bahan hukum berkategori tersier secara isi berupa informasi ataupun penjelasan dari bahan hukum berkategori primer serta sekunder. Bahan hukum ini cakupannya berupa referensi penunjang seperti kamus hukum yang mempunyai kaitan pada perkara dari obyek penelitian, ensiklopedia hukum, ataupun sumber lain yang membantu untuk mengerti istilah-istilah hukum yang dipakai

1.5.4 Teknik Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Penghimpunan data di penelitian ini dilaksanakan melalui analisis dokumen dan studi kepustakaan (*library research*), yang melibatkan penelusuran berbagai sumber tertulis memakai metodologi analisis isi. Peneliti meneliti buku, literatur hukum, UU serta peraturan, serta sumber-sumber lain yang mempunyai kaitan pada isu sertifikasi ganda pada penelitian ini.

Metode penghimpunan data yakni cara atau juga teknik yang dipergunakan

peneliti dalam memperoleh data yang dibutuhkan. Pendekatan ini dipilih agar data yang terkumpul benar-benar relevan dengan topik yang ada di penelitian ini. Maka dari hal itu, penelitian ini mempergunakan metode berupa library research, yakni dengan menelaah berbagai dokumen serta literatur yang punya kaitan langsung dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian.

1. Studi dokumen, dilaksanakan dengan memakai bahan-bahan penelitian yang berasal dari dokumen-dokumen resmi yang mempunyai keterkaitan dengan penerbitan sertifikat ganda serta peraturan pperundang-undangan yang ada. Dokumen yang dikaji bisa berupa putusan pengadilan, surat keterangan, serta dokumen administratif lain yang relevan dengan kasus sertifikat ganda. Di samping itu, penelaahan terhadap ketetapan hukum yang mengatur pertanahan, seperti UU Pokok Agraria serta peraturan pelaksanaannya, juga menjadi bagian dari studi dokumen ini. Tujuan dari studi ini adalah untuk meraih data konkret yang bisa dijadikan dasar analisis untuk mengerti permasalahan hukum yang terjadi di lapangan serta implikasi hukumnya.
2. Studi kepustakaan, dibisa dari hasil penelitian kepustakaan sebelumnya. Kondisi itu mempunyai tujuan untuk menbisakan konsep, teori, serta pemikiran yang relevan dari para ahli yang sudah membahas topik sejenis, sehingga bisa memperkuat dasar teoretis pada penelitian ini. Di samping itu, studi kepustakaan juga membantu peneliti untuk mengidentifikasi kerangka hukum, prinsip-prinsip dasar, serta perkembangan regulasi yang mempunyai kaitan pada permasalahan yang diteliti. Melalui analisis

literatur tersebut, peneliti bisa menyusun landasan argumentasi hukum yang lebih komprehensif serta mendalam.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini dilakukan penyusunan dengan sedemikian rupa yang terdiri dari beberapa bab serta beberapa bab berisi berbagai sub-bab yang tentunya saling berkaitan. Skripsi dengan judul “ANALISIS PERKARA TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 2172 DAN NOMOR 2277 DALAM KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA” mempunyai rincian sistem penulisan yakni:

“Sebagai pengantar skripsi ini, Bab I memaparkan unsur-unsur dasar penelitian ini, termasuk latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, dan orisinalitas. Bab ini juga menjelaskan pendekatan metodologisnya, dengan merinci sifat penelitian hukum, sumber data, dan teknik analisis. Bab ini diakhiri dengan pemaparan struktur tesis serta penyajian kerangka teoritis, yang memberikan tinjauan komprehensif mengenai sengketa tanah, khususnya definisi dan penyebab dasarnya. Selanjutnya terdapat perampungan sengketa pertanahan dengan cara litigasi serta non litigasi. Definisi sertifikat tanah, sertifikat ganda, penerbitan sertifikat hak atas tanah, serta dibataalkannya sertifikat hak atas tanah dibahas di penjabaran umum berikut tentang sertifikat tanah serta sertifikat ganda. Selanjutnya, disusul dengan uraian umum kaitannya dengan hak atas tanah, yang mencakup definisi, jenis, serta pencabutan hak atas tanah.”

“Bab II, Memaparkan Apakah gugatan Penggugat bisa dianggap cacat formil dan harus dinyatakan tidak bisa diterima sebab tidak mengikutsertakan

pihak-pihak yang terlibat”

Bab III. Memaparkan Bagaimana Perlindungan Hukum bagi pihak tergugat ataupun pihak kalah dalam Putusan Nomor: 65/PDT.G /2019/PN. Rbi)

Bab IV, memaparkan terkait tanggapan dari rumusan masalah serta mencakup permasalahan yang dikaji pada penelitian ini yakni berupa kesimpulan dan saran rekomendasi.

1.7 Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan

1.7.1 Pengertian Sengketa Pertanahan

Pada Kamus Hukum, istilah “sengketa” didefinisikan sebagai suatu kondisi yang menimbulkan perbedaan penbisa 2 pihak atau juga lebih yang mengalami suatu perselisihan. Sengketa yang diajukan ke pengadilan biasanya dikategorikan menjadi perkara. Maka sebabnya, sengketa bisa dimengerti sebagai konflik ataupun perselisihan yang timbul akibat perbedaan kepentingan ataupun pandangan di antara sejumlah pihak yang ikut serta. Pada konteks hukum, sengketa merujuk pada permasalahan antara 2 pihak ataupun lebih yang saling mempertentangkan suatu objek khusus, yang umumnya dipicu oleh perbedaan persepsi, kesalahpahaman, ataupun interpretasi yang akhirnya menimbulkan konsekuensi hukum untuk para pihak yang bersangkutan.⁶

Mengacu Rusmadi Murad, perselisihan pada konteks tanah yakni suatu selisih yang munculnya di antara sejumlah dua pihak sebab satu orang merasa dibuat rugi ataupun kesal sebab pihak lain sudah menguasai hak-haknya.

⁶ Benhard Limbong, Konflik Pertanahan, (Jakarta : Margaretha Pustaka, 2011), hlm. 1.

Pengaduan dari seseorang (individu ataupun badan hukum) yang meyakini bahwa keputusan Administrasi Negara di sektor tanah sudah melanggar hak atas tanahnya merupakan langkah pertama dalam keberadaan sengketa hukum terkait tanah.⁷ Kepala BPN memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan administratif di bidang pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan sertifikat tanah dan penetapan hak atas tanah⁸

Sebagaimana diungkapkan oleh Rusmadi Murad, inti dari sengketa tanah terletak pada rasa ketidakpuasan yang dirasakan oleh salah satu pihak ketika pihak lain merampas hak-haknya, sehingga memicu terjadinya konflik. Pengaduan dari suatu pihak (orang bisa pula berupa badan hukum) yang meyakini hak atas tanah mereka sudah dilanggar oleh keputusan Administrasi Negara di sektor pertanahan yang sudah mengambil alih hak-hak mereka merupakan langkah pertama dalam keberadaan sengketa hukum terkait tanah. Sengketa hukum terkait tanah dimulai dengan pengaduan dari seseorang (individu ataupun badan hukum) yang merasa bahwa keputusan Administrasi Negara di sektor pertanahan sudah melanggar hak atas tanah mereka.⁹ Jika para pihak keberatan terhadap suatu keputusan, mereka dapat mengajukan upaya hukum administratif kepada instansi yang berwenang untuk memperbaiki keputusan administratif di bidang pertanahan, khususnya yang

⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. (Bandung : Alumni, 1999). hlm 22-23

⁸ Marsella, 'Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional', *Penegakan Hukum*, 2.2 (2015), pp. 101–7.

⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. (Bandung : Alumni, 1999). hlm 22-23

berkaitan dengan sertifikat tanah atau penetapan hak atas tanah.

1.7.2 Faktor Sengketa Pertanahan

Terbisa faktor Hukum serta non Hukum. Faktor hukum yakni disebabkan adanya tumpang tindih pada peraturan pperundang-undangan¹⁰. Konflik peraturan-undangan terjadi ketika UUPA (UU Pokok Agraria) yang seharusnya menjadi landasan utama untuk seluruh peraturan di sektor agraria, namun dalam praktiknya tidak dijadikan acuan dasar saat menyusun peraturan baru. Akibatnya, muncul pertentangan antara UUPA dengan berbagai UU sektoral yang lebih baru, seperti regulasi di bidang kehutanan, pertambangan, serta penanaman modal.

Kondisi ini menciptakan inkonsistensi hukum sebab UU yang seharusnya saling mendukung justru saling bertentangan. Kondisi itu terjadi sebab pembuat kebijakan tidak memakai UUPA sebagai acuan utama ketika menetapkan peraturan-peraturan baru di sektor-sektor terkait, sehingga terciptalah sistem hukum yang tidak harmonis serta berpotensi menimbulkan kebingungan dalam implementasinya.

Faktor non Hukum ataupun faktor non-yuridis yang memicu sengketa pertanahan meliputi beberapa hal: terjadinya tumpang tindih pada penggunaan lahan, harga tanah yang terus melonjak, meningkatnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya tanah, terbatasnya lahan di tengah pertumbuhan populasi, serta kondisi ekonomi masyarakat yang sulit.

Konflik lahan mempunyai banyak dampak buruk. Secara ekonomi, biaya

¹⁰ Rahmad, Said Syahrul. "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Peradilan Adat." *Jurnal Bidayah Volume VIII* 2 (2017): 192.

yang ditanggung oleh pihak-pihak yang bersengketa meningkat seiring dengan lamanya konflik berlangsung. Sistem administrasi lahan, distribusi atas suatu kepemilikan lahan yang sifatnya tidak rata, serta legitimasi kepemilikan properti yang hanya berlandaskan bukti formal adalah beberapa variabel yang berperan.¹¹

1.7.3 Penyelesaian Sengketa secara Litigasi dan Non Litigasi

1.7.3.1 Penyelesaian secara Litigasi

Perampungan suatu sengketa antarpihak bisa ditempuh melalui jalur berupa litigasi, yakni dengan memanfaatkan lembaga peradilan yang diselenggarakan oleh negara. Dalam proses ini, hakim berperan menjalankan serangkaian sidang guna menelaah dan memutus perselisihan yang terjadi. Sistem peradilan tersebut adanya di bawah Mahkamah Agung dan terdiri atas beberapa lingkungan peradilan, meliputi pengadilan umum, agama, militer, tata usaha negara, serta Mahkamah Konstitusi.

Untuk melindungi hukum serta keadilan berlandaskan Pancasila serta untuk menegakkan supremasi hukum Republik Indonesia, pengadilan, yang menjadi pelaksana atas kekuasaan yudisial, punya suatu tanggung jawab utama untuk bisa ”menerima, melaksanakan pemeriksaan, pengadilan, serta perampungan suatu sengketa yang dilakukan pengajuan kepada mereka.”

Manfaat litigasi meliputi potensi penegakan hukum yang bisa

¹¹ HERLINA RATNA SAMBAWA NINGRUM, ‘Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan’, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1.2 (2014), p. 219, doi:10.26532/jph.v1i2.1481.

ditindaklanjuti jika pihak yang kalah menolak untuk mematuhi (melalui eksekusi), kejelasan kedudukan hukum (antara pihak yang menang serta kalah), serta kepastian hukum sebab putusan pengadilan bersifat final serta mengikat.

Sudikno Mertokusumo menegaskan yakni putusan pengadilan tiga jenis terkategori menjadi tiga jenis kekuatan khusus di perampungan litigasi, yakni¹²:

1. Kewajiban Kepatuhan: Para pihak dalam sengketa terikat oleh putusan pengadilan dan wajib mematuhi serta menegakkan ketentuan-ketentuannya secara ketat. Jika sudah berkekuatan hukum tetap, putusan tidak bisa diubah, kecuali lewat upaya hukum luar biasa (contohnya peninjauan ulang). Kekuatan ini bersifat positif (putusan dianggap benar) serta negatif (hakim tidak bisa melaksanakan suatu putusan ulang perkara yang sama antara pihak yang serupa).
2. Kekuatan pembuktian, Putusan hakim menjadi bukti otentik yang memastikan kebenaran isi putusan. Putusan tersebut bisa dipakai sebagai alat bukti pada proses banding, kasasi, peninjauan kembali, ataupun pelaksanaan eksekusi.
3. Kekuatan eksekutorial, Selain menetapkan hak dan hukum, putusan hakim juga harus bisa dilaksanakan secara paksa. Tanpa kekuatan ini, isi putusan tidak akan mempunyai makna praktis. Sebab itu, pengadilan bisa memaksakan pelaksanaan isi putusan melalui alat negara.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Cet. I; Yogyakarta: Liberty, 1993), hl. 177-182

1.7.3.2 Penyelesaian secara Non Litigasi

Perampungan atau penyelesaian suatu sengketa dengan cara non-litigasi merupakan metode alternatif yang dipakai oleh para pihak untuk bisa merampungkan suatu konflik tanpa diharuskan lewat proses peradilan (litigasi) yang formal. Cara ini berkembang sebagai respon terhadap kelemahan sistem litigasi yang dinilai kurang fleksibel, memakan waktu lama, dan cenderung menimbulkan relasi menang-kalah yang tidak selalu membagikan keadilan substantif bagi semua pihak. Semakin pentingnya pendekatan non-litigasi dalam hukum modern berakar pada dua manfaatnya: memberikan penyelesaian yang cepat dan efisien serta mendorong terpeliharanya hubungan yang harmonis di antara para pihak yang terlibat.

Istilah Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) merujuk pada praktik penyelesaian perselisihan tanpa harus melalui proses pengadilan. ADR mencakup sejumlah metode contohnya negosiasi, mediasi, konsiliasi, serta arbitrase. Metode-metode ini berfokus pada penyelesaian sengketa melalui dialog, kompromi, serta kesepakatan bersama tanpa campur tangan pengadilan secara langsung. Satu di antara keunggulan utama dari ADR adalah sifatnya yang *confidential* (tertutup), sehingga menjaga kerahasiaan para pihak dan isi sengketa dari publikasi¹³.

Mengacu M. Yahya Harahap, penyelesaian non-litigasi mempunyai dasar filosofis bahwa konflik sebaiknya diselesaikan dengan semangat damai dan musyawarah, bukan dengan pertentangan terbuka yang bisa memperuncing

¹³ Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 105.

hubungan antar pihak¹⁴. Dalam banyak kasus, penyelesaian melalui jalur non-litigasi bisa membagikan solusi yang lebih selaras pada kebutuhan para pihak serta menjaga hubungan jangka panjang, terutama pada konteks hubungan bisnis, keluarga, maupun sosial.

Satu di antara bentuk ADR yang umum dipakai yakni mediasi, yakni proses penyelesaian di mana pihak ketiga yang sifatnya netral (mediator) memberi suatu bantuan pada pihak untuk mendapat titik temu serta mencapai suatu kesepakatan. Pihak yang menjadi mediator tidak punya suatu wewenang untuk melaksanakan putusan atas suatu perkara, namun hanya memberi fasilitas pada proses komunikasi serta negosiasi. Bila tercapai kesepakatan, maka hasilnya bersifat mengikat secara hukum apabila dituangkan pada bentuk tertulis serta ditandatangani oleh para pihak¹⁵.

Selain mediasi, terdapat pula arbitrase, yakni proses penyelesaian yang lebih formal dibandingkan mediasi, namun tetap berada di luar sistem pengadilan. Dalam arbitrase, pihak yang terlibat suatu sengketa punya suatu kesepakatan untuk melaksanakan penyerahan penyelesaiannya kepada arbiter ataupun lembaga arbitrase, dan putusan arbiter mempunyai kekuatan hukum mengikat layaknya putusan pengadilan. Arbitrase sering dipakai pada konteks bisnis serta perdagangan internasional sebab dinilai lebih efisien serta mempunyai sifat final¹⁶. Konsiliasi merupakan metode lain yang juga melibatkan pihak ketiga, namun berbeda dari

¹⁴ Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 52–53.

¹⁵ Soemardi, R. K. *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 77.

¹⁶ Subekti. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004, hlm. 64.

mediasi, konsiliator bisa membagikan usulan solusi. Akan tetapi, usulan tersebut tidak mengikat kecuali disetujui oleh para pihak

Dalam praktiknya di Indonesia, perampungan atau penyelesaian suatu sengketa dengan cara non-litigasi sudah menbisakan dasar hukum yang secara nilai kuat. Meskipun UU 30 Tahun 1999 mengatur mekanisme penyelesaian sengketa alternatif di luar sistem peradilan, Perma 1 Tahun 2016 mengintegrasikan mediasi ke dalam proses peradilan dengan mewajibkannya sebagai langkah awal dalam perkara perdata.

Maka sebabnya, penyelesaian sengketa secara non-litigasi tidak hanya sekadar alternatif, tetapi pun ialah suatu bagian bersifat penting dari sistem hukum modern yang menekankan nilai keadilan restoratif, efisiensi, serta kemanusiaan. Kecenderungan meningkatnya penggunaan ADR dalam berbagai bidang, termasuk ketenagakerjaan, keluarga, dan bisnis, memperlihatkan terkait mekanisme ini semakin dipercaya oleh masyarakat sebagai cara yang efektif untuk menyelesaikan konflik secara damai serta bermartabat.

1.7.4 Tinjauan Umum tentang Sertifikat Tanah serta sertifikat Ganda

1.7.4.1 Pengertian Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah yakni suatu bagian krusial dari sistem hukum tanah nasional, berfungsi sebagai bukti tertulis kepemilikan atau kendali atas hak milik. Untuk membagikan kepastian hukum, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat tanah melalui BPN sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah. “Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 menegaskan yakni tujuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah yakni untuk mempercepat verifikasi kepemilikan serta membagikan kepastian di aspek hukum

disertai perlindungan kepada pihak yang menjadi pemilik tanah, gedung apartemen, serta hak terdaftar lainnya. Sebagai bagian dari jaminan ini, pemegang hak atas suatu tanah menerima sertifikat tanah.”¹⁷

PP 24 Tahun 1997 (Pasal 1, ayat (20)) mendefinisikan sertifikat sebagai dokumen yang membuktikan hak-hak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Hal ini mencakup segala hak yang terdaftar dalam daftar yang bersangkutan, seperti hak milik atas tanah, hak penguasaan, tanah wakaf, sertifikat strata, dan hak tanggungan hipotek. Persyaratan ini memperjelas bahwa sertifikat tanah, yang sudah dilaksanakan pendaftaran dengan cara resmi di Kantor Pertanahan serta didokumentasikan di buku tanah, mempunyai fungsi selaku bukti sah atas kendali ataupun kepemilikan hak atas suatu tanah. Jika kepemilikan ataupun batas tanah dipersengketakan di pengadilan, sertifikat tersebut mempunyai signifikansi pembuktian yang penting.

Secara yuridis, ketentuan ini sejalan dengan “Pasal 19 ayat (2) huruf UUPA yang memberi suatu penegasan yakni untuk memberi jaminan berupa kepastian di aspek hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang satu di antara bentuknya adalah penerbitan surat tanda bukti hak, yakni berupa sertifikat.”

Sertifikat biasanya memuat 2 jenis informasi yakni data hukum serta data fisik. Data fisik mencakup lokasi tanah ataupun unit apartemen yang terdaftar,

¹⁷ Reynaldi A. Dilapanga, ‘Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960’, *Lex Crimen*, VI.5 (2017), p. 138 <<http://www.nber.org/papers/w16019>>.

batas-batasnya, serta luasnya, serta keberadaan bangunan ataupun komponen bangunan di atasnya. Di sisi lain, data hukum mencakup informasi terkait status hukum tanah atau unit apartemen, identitas pemegang hak, sejumlah pihak terkait, serta segala beban yang mungkin terlibat. Sertifikat ini mencakup surat pengukuran yang memperlihatkan data fisik dan salinan buku tanah yang merinci fakta hukum dan fisik. Sertifikat ini dimaksudkan untuk membagikan kepastian hukum serta perlindungan untuk pemegang hak, serta untuk memudahkan mereka membuktikan kepemilikan mereka. Di tingkat distrik ataupun kota, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat tanah. Berlandaskan informasi di segi fisik serta hukum yang didokumentasikan di buku tanah, sertifikat ini dimaksudkan untuk kepentingan yang dimiliki oleh pihak pemegang hak atas tanah.

Selaras pada ketentuan dalam “PP 24/1997 yang diperkuat oleh Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.” pihak yang mempunyai wewenang menandatangani sertifikat tanah yakni:

1. Teruntuk mendaftarkan tanah dilakukan dengan sistematis, yang sertifikatnya ini ditandatangani Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.
2. Guna mendaftarkan tanah melalui sporadik secara individu, yang ditandatangani langsung Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.
3. Melaksanakan proses pendaftaran tanah secara massal, bukan secara per kasus, yang memerlukan tanda tangan Kepala Bagian Pemetaan dan pendaftaran akhir di bawah pengawasan Kepala Dinas Pertanahan Kota/Kabupaten.

Tujuan utama Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah yang sistematis. Pasal tersebut mengatur bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan sistem pendaftaran yang terpadu di seluruh wilayah Indonesia, sesuai dengan Peraturan Pemerintah, sehingga dapat menjamin adanya bukti hak atas tanah yang jelas dan tidak dapat disangkal. Kepastian hukum yang disebutkan dalam hak ini cakupannya berupa::

1. Letak tanah serta luas tanah
2. pendaftaran beragam hak atas tanah beserta pengalihan kepemilikannya
3. Penerbitan dokumen-dokumen berupa sertifikat yang dijadikan tanda kepemilikan yang mempunyai kekuatan menjadi alat bukti yang kategorinya sah.

“PP No. 10 Tahun 1961 kaitannya dengan pendaftaran tanah ditetapkan oleh pemerintah untuk membangun sistem pendaftaran tanah nasional. Mengacu Pasal 17 PP No. 10 Tahun 1961, pendaftaran tanah, pembuatan daftar nama, buku, tanah, disertai sertifikat pengukuran semuanya dicatat sebagai bagian dari tata kelola pertanahan yang tertib oleh Kantor Pendaftaran Tanah.”

1.7.4.2 Sertifikat Ganda

Sertifikat ganda memperlihatkan terkait sebidang tanah mempunyai beberapa sertifikasi yang sebagian ataupun seluruhnya tumpang tindih. Alasan adanya sertifikat ganda adalah sebab sertifikat tersebut tidak tercantum pada peta lokasi ataupun peta pendaftaran tanah di wilayah tersebut. Sertifikat ganda sangat tidak mungkin terjadi jika peta lokasi ataupun peta pendaftaran tanah dibuat di tiap kantor pertanahan dan ataupun gambar lokasi ataupun surat pengukuran disertakan

pada peta tersebut. Namun, jika ada sertifikasi ganda, satu di antara pihak harus mencabutnya dengan melaksanakan pemeriksaan dokumen yang kategorinya pendukung. Ini bisa menjadi prosedur yang panjang, terutama jika pihak yang dibuat rugi melaksanakan pengajuan gugatan di pengadilan untuk mendesak dibatalkannya sertifikat tersebut.¹⁸

Namun, sertifikat duplikat perlu diteliti secara terpisah sebab bisa disebabkan sejumlah hal, seperti penerbitan ulang ataupun penggandaan oleh pihak luar. Aktivitas petugas kantor pertanahan, contohnya mencabut sertifikat lama serta merilis sertifikat baru dengan menggunakan nama orang lain yang mana pemilik yang sudah terdaftar pada sertifikat sebelumnya, seringkali dikaitkan dengan munculnya sertifikat duplikat. Petugas dari kantor pertanahan bahkan menerbitkan sertifikat baru tanpa mengikuti proses hukum yang benar. Di samping itu, sertifikasi duplikat seringkali merupakan hasil dari orang-orang yang mengejar kepentingan pribadi mereka sendiri serta kegagalan untuk menerapkan UUPA serta peraturan pelaksanaannya secara konsisten dan tepat. Sertifikat duplikat biasanya ditemukan di lahan yang belum dikembangkan ataupun lahan kosong.

Optimalisasi administrasi tanah serta pembuatan peta pendaftaran tanah adalah satu-satunya cara untuk menghindari sertifikat ganda. Untuk menghindari sertifikat ganda, kondisi itu harus dilaksanakan. Kesalahan dalam lokasi dan batas bisa ditemukan sesegera mungkin dengan peta administrasi serta pendaftaran tanah yang akurat. Sertifikat yang cacat secara hukum tersebut harus dinonaktifkan

¹⁸ Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/240380-tanggung-jawab-siapa-bila-terjadi-sertif-dc64e88e.pdf>, pada tanggal 4 Mei 2025 .

(nomor sertifikat dicoret dari register tanah), diblokir (dicatat dalam register tanah), dihentikan (prosedur ditangguhkan), serta dibatalkan sesudah masalah diselesaikan. Adanya sertifikat ganda dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia merusak kepastian hukum, sehingga menimbulkan kebingungan yang mendalam dan merugikan pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut. Siapa yang berhak membatalkan satu di antara dari 2 sertifikat tersebut adalah satu di antara masalah yang bisa timbul dari sertifikasi ganda. Akibatnya, pengadilan harus memakai fakta serta kesaksian saksi untuk menemukan, mengevaluasi, serta memutuskan siapa yang berhak atas tanah yang disengketakan. Permohonan agar dibatalkannya sertifikat tanah pihak yang kalah harus diajukan oleh pihak yang menang kepada kepala BPN ataupun kantor pertanahan sesudah adanya keputusan pengadilan pada perkara kepemilikan tanah yang punya suatu kekuatan hukum berkategori tetap (in kracht van gewijsde).

1.7.5 Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah

Pemerintah membagikan dokumen berupa sertifikat hak milik tanah kepada pihak yang menjadi pemegang hak dalam upaya untuk menawarkan perlindungan serta kejelasan hukum. Pendaftaran tanah awal serta pemeliharaan pada data pendaftaran tanah dipakai untuk memberi persediaan sertifikat hak milik tanah. Untuk penjelasan tentang perbedaan serta definisi masing-masing:

a. Pendaftaran Tanah Untuk pertama kali

Berdasarkan Pasal 1 ayat (9) PP 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah perdana berlaku bagi tanah yang sebelumnya belum terdaftar berdasarkan PP 10 Tahun 1961 atau peraturan ini. Pasal 12 ayat (1) menguraikan

komponen-komponen utama dari proses ini:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Verifikasi dan pencatatan hak atas tanah;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Pencatatan rincian fisik dan hukum;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen terkait.

PP 24 Tahun 1997 membedakan dua cara pendaftaran tanah perdana. Pendaftaran sistematis (Pasal 1, ayat 10) adalah proses proaktif dan menyeluruh di mana BPN mendaftarkan seluruh tanah yang belum terdaftar di suatu wilayah tertentu secara bersamaan, dengan berpedoman pada rencana kerja strategis. Pendaftaran sporadis (Pasal 1, ayat 11), sebaliknya, bersifat reaktif, menangani pendaftaran pertama kali atas bidang-bidang tanah tertentu baik secara individual maupun dalam kelompok kecil. Untuk kedua metode tersebut, penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota berfungsi sebagai bukti hukum hak yang sah.

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat (12) PP 24 Tahun 1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah bertujuan untuk menjaga keutuhan catatan tanah. Hal ini mencakup penyelarasan sistematis antara data fisik dan data hukum melalui pembaruan peta pendaftaran, daftar tanah, dokumen pengukuran, buku tanah, dan sertifikat sesuai kebutuhan. Hal ini selaras dengan yang dijabarkan di Pasal 36 ayat (1), "Jika data berkategori fisik atau hukum dari suatu objek pendaftaran tanah yang sudah dilaksanakan pendaftaran

mengalami perubahan, maka dilaksanakan pemeliharaan data tersebut." Selanjutnya, ayat (2) menegaskan yakni "pihak yang menjadi pemegang hak bersangkutan diwajibkan untuk melaporkan adanya perubahan searah dengan yang dimaksudkan di ayat (1) kepada Kantor Pertanahan."

Sementara pengertian data berkategori fisik serta yuridis searah dengan yang dimaksudkan di atas yakni:

1. Data fisik cakupannya berupa penjabaran kaitannya dengan lokasi, batas, dan luas lahan terdaftar dan unit apartemen, serta apakah ada bangunan ataupun bagian bangunan yang ada;
2. Informasi tentang status hukum atas suatu bidang tanah terdaftar serta unit apartemen, pemegang hak serta pihak yang lain, disertai segala beban disebut sebagai data hukum.

Informasi pada sertifikat hak milik tanah bisa berubah sewaktu-waktu sesudah diterbitkan oleh kantor pertanahan.

1.7.6 Pembatalan Sertifikat Atas Tanah

Pembatalan sertifikat atas tanah adalah proses hukum yang dilaksanakan untuk membatalkan keadaan sertifikat tersebut sudah dilaksanakan penerbitan oleh BPN sebab dianggap cacat hukum, tidak sah, ataupun terbit berlandaskan proses yang melanggar peraturan pperundang-undangan. Proses dibatalkannya sertifikat tanah yang dilakukan pengonkretan dengan dibatalkannya keputusan kepala kantor pertanahan dilaksanakan sesuai mekanisme yang dijabarkan berikut:

1. "Ditemukannya kesalahan ataupun cacat hukum pada proses diterbitkannya dokumen berupa sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan yang terkait

2. Dilaksanakannya putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum berkategori tetap (*inkracht van gewijsde*) serta secara eksplisit memerintahkan pencabutan keputusan berupa pemberian hak atas tanah tersebut.”¹⁹

“Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 kaitannya dengan Pengelolaan Pengkajian serta penanganan Kasus Pertanahan, di Pasal 62 ayat (1) dijabarkan bahwa: Sertipikat berupa hak atas tanah yang punya kandungan berupa cacat hukum administrasi dilaksanakan pembatalan atau juga perintah berupa pencatatan perubahan pemeliharaan data tersebut, acuannya yakni peraturan perundang-undangan.”²⁰

Persoalan pembatalan sertifikat tanah menjadi hal yang sifatnya sangat krusial, sebab tidak keseluruhan putusan dari pengadilan yang terlanjur bersifat final secara otomatis mengikat pemerintah, terutama bila pemerintah tidak menjadi pihak pada perkara tersebut. Untuk menghindari kekacauan pada penyelesaian sengketa tanah serta sertifikat yang disengketakan, maka terhadap putusan pengadilan yang memperbolehkan pelaksanaan meskipun masih ada keberatan ataupun upaya hukum seperti banding, BPN umumnya tidak langsung melaksanakannya. Sebaliknya, selama proses hukum masih berlangsung, maka atas

¹⁹ “Pasal 1 Angka 12 Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Ha Katas Tanah”

²⁰ Estefania G. Lebe, ‘Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan’, *Lex Privatum*, 9.5 (2021), pp. 5–13.

permintaan satu di antara pihak, perlu dilaksanakan tindakan pengamanan terhadap hak atas tanah tersebut, dengan cara membekukan sementara aktivitas administratif terkait²¹.

Secara yuridis, pembatalan sertifikat atas tanah bisa dilaksanakan oleh beberapa lembaga yang mempunyai kewenangan konstitusional maupun administratif selaras pada fungsi serta kedudukannya dalam sistem hukum. Lembaga yang dimaksud ialah: Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, BPN, serta Mahkamah Agung sebagai lembaga kasasi tertinggi. Masing-masing mempunyai ruang lingkup kewenangan yang berbeda, namun saling terkait dan bisa saling menguatkan.

1.7.7 Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1.7.7.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak untuk memakai dan ataupun memanfaatkan tanah dikenal sebagai hak atas tanah. Kondisi itu selaras pada Pasal 4 ayat (2) UU Agraria Dasar (UUPA). Lapisan terluar permukaan bumi, yang meliputi wilayah, negara, pulau, benua, dan daratan, disebut sebagai tanah dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia. Pasal 4 ayat (1) memperlihatkan terkait hak tersebut secara asal dari hak untuk mengendalikan oleh negara, meskipun UUPA tidak mendefinisikan tanah secara langsung. Mengacu Pasal 2, terdapat beragam hak atas permukaan bumi yang dikenal sebagai "tanah," yang mungkin dimiliki orang, organisasi, ataupun bahkan badan hukum. Jelas dari klausul ini bahwa permukaan bumi disebut sebagai "tanah" untuk tujuan

²¹ Andrian sutedi, *sertifikat atas tanah*, Cetakan pertama, sinar grafika, Jakarta 2011, Hlm. 14.

hukum. Maka sebabnya, hak atas tanah pada dasarnya yakni suatu hak atas sebagian dari permukaan bumi yang kategorinya dua dimensi, yakni mempunyai panjang, lebar, serta adanya batas-batas tertentu.²²

1.7.7.2 Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Beragam jenis Hak Tanah Pasal 16 UU Agraria Dasar (UUPA) secara tradisional mengatur berbagai jenis hak tanah. Beberapa jenis hak ini memerlukan pendaftaran, sementara yang lain tidak. Hak kepemilikan, budidaya, melakukan suatu pembangunan, serta hak guna tercakup di antara beragam hak yang perlu untuk dilaksanakan pendaftaran. PP (PP) Nomor 10 Tahun 1961 kaitannya dengan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya dilakukan penggantian oleh PP Nomor 24 Tahun 1997, mengubah persyaratan UUPA sebelumnya bahwa Hak Guna harus didaftarkan. Hak guna sudah diidentifikasi sebagai satu di antara hal yang perlu didaftarkan pada peraturan terbaru ini.²³

a. Hak Milik

Hak Kepemilikan Dengan mempertimbangkan persyaratan pada Pasal 6 UUPA, yang menegaskan yakni "Semua hak atas harta benda mempunyai fungsi sosial," hak kepemilikan yakni suatu hak yang secara nilai paling kuat, lengkap, serta dilakukan pewarisan yang bisa dipunyai seseorang atas suatu objek tanah, acuannya yakni Pasal 20 ayat (1) UUPA. Hak kepemilikan bisa dialihkan serta dipindahkan kepada orang lain. Suatu

²² Erna Sri Wibawati & R. Murjiyanto, 2013 *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, Hlm.35

²³ *Ibid*, hlm. 46-47

kejadian hukum bisa mengakibatkan pengalihan hak kepemilikan secara otomatis kepada orang lain. Jual beli, hibah, pertukaran, hibah melalui wasiat, serta kejadian hukum lainnya bisa mengakibatkan pengalihan hak. Hak kepemilikan bisa dipakai sebagai jaminan utang dan harus dialihkan melalui prosedur hukum tertentu. Tiga faktor yang berkontribusi terhadap terjadinya hak kepemilikan:²⁴:

1. Ketetapan hukum adat memunculkan hak kepemilikan. Ini memperlihatkan terkait hukum adat setempat, yang menguraikan persyaratan agar hak kepemilikan bisa ada pada hukum adat, sudah memunculkan hak kepemilikan.
2. Keputusan pemerintah memunculkan hak kepemilikan. Ini memperlihatkan terkait hak kepemilikan dibagikan kepada orang ataupun badan hukum oleh pihak yang ada di pemerintahan. Tanah tersebut harus berupa tanah yang dipunyai negara agar pemerintah bisa membagikan hak kepemilikan.
3. Hak milik terjadi sebab ketetapan UU dihapuskannya hak milik yang penyebabnya ialah 2 hal, t:
 - a) Tanahnya jatuh kepada negara, keadaan ini cakupannya berupa:
 - 1) Sebab pencabutan suatu hak yang diperuntukkan bagi kepentingan umum.

²⁴ Ilyas Ismail, 'Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat', *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 56.14 (2012), pp. 1–11.

- 2) Sebab adanya penyerahan dengan cara sukarela oleh pihak yang menjadi pemiliknya kepada negara.
- 3) Ketika tanah diabaikan, hak kepemilikan berubah menjadi milik negara. Dari segi penggunaan serta distribusinya, ini memperlihatkan terkait hak kepemilikan tidak dimanfaatkan dengan tepat.
- 4) Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 21 ayat (3) serta Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Dalam Pasal 21 ayat (3) disebutkan bahwa warga negara asing yang mendapat suatu milik atas tanah melalui jalur perkawinan atau warisan tanpa adanya wasiat, serta warga negara Indonesia yang sudah punya suatu hak milik namun kemudian kehilangan kewarganegaraannya, diwajibkan untuk melaksanakan pelepasan hak tersebut dengan rentang waktu yakni satu tahun dimulainya dari hal itu didapat atau mulai status kewarganegaraannya berakhir. Jika di batas tersebut tidak dilakukan pelepasan, maka hak yang ada gugur demi hukum serta tanah yang ada pun otomatis dipunyai oleh negara. Kendati demikian, beragam hak yang dipunyai pihak lain yang sebelumnya telah melekat pada tanah tersebut tetap diakui keberadaannya secara hukum

Dengan lebih lanjut, Pasal 26 ayat (2) memberi suatu penegasan bahwa keseluruhan bentuk transaksi, baik yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung, yang bertujuan untuk

memindahkan hak kepemilikan tanah kepada warga negara asing, warga negara Indonesia berkewarganegaraan ganda, atau juga badan hukum yang tidak termasuk di ketentuan yang terjabarkan di Pasal 21 ayat (2), dinyatakan batal demi hukum. Transaksi yang dimaksud mencakup berbagai bentuk peralihan suatu hak, seperti berupa penjualan pembelian, barter, hibah, pemberian melalui wasiat, maupun tindakan hukum lainnya yang sejenis. Sebagai konsekuensinya, hak atas suatu tanah tersebut beralih dan menjadi milik negara. Meski demikian, pembayaran yang sudah diserahkan kepada pihak yang menjadi pemilik sebelumnya tidak untuk dilaksanakan penuntutan lagi, serta beragam hak yang dipunyai pihak lain yang membebani tanah tersebut tetap berlaku masih

- b) Kerusakan tanah mengakibatkan hilangnya ataupun berakhirnya hak kepemilikan. Kondisi itu menunjukkan bahwa tanah tersebut sudah hancur akibat bencana alam ataupun sudah tidak ada lagi secara fisik.²⁵

b. Hak Guna Usaha

Didasarkan dengan penjabaran Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha didefinisikan sebagai hak untuk melaksanakan suatu usaha atas tanah

²⁵ Reza Nur Amrin and others, 'Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam', *Tunas Agraria*, 5.1 (2022), pp. 65–76, doi:10.31292/jta.v5i1.168.

yang langsung dikuasainya oleh negara dalam rangka kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan, maupun peternakan, dengan jangka waktu yang mengacu pada ketentuan Pasal 29. Adapun menurut Pasal 29 ayat (1) UUPA, hak guna usaha tersebut dapat diberikan untuk rentang waktu yang paling lama yakni 25 tahun.

Hak Guna Usaha (HGU) dibagikan untuk tanah dengan luas minimal 5 hektar. Jika luas tanah sampai di angka 25 hektar ataupun lebih, maka pemegang hak wajib memakai modal yang kategorinya memadai serta menerapkan teknologi serta sistem pengelolaan suatu usaha yang sifatnya selaras pada standar serta perkembangan zaman. Secara umum, hanya warga negara Indonesia yang domisilinya di Indonesia yang berhak atas HGU. Seseorang ataupun badan hukum yang mempunyai HGU wajib melepaskan ataupun mengalihkan haknya kepada pihak lain yang syaratnya bisa dipenuhi dengan rentang waktu yang lamanya satu tahun jika mereka tidak lagi melaksanakan pemenuhan syarat menjadi warga negara Indonesia searah yang dilaksanakan pengaturan di Pasal 29 ayat (1)..

Orang yang dibagikan hak untuk bercocok tanam juga tercakup dalam klausul ini. Hak tersebut bisa dialihkan jika ia tidak memenuhi standar. Hak untuk bercocok tanam yang dimaksud akan hilang karena alasan hukum jika tidak dilakukan pelepasan serta pengalihan di rentang waktu yang sudah dilaksanakan penentuan, disertai catatan bahwa hak yang dipunyai pihak lain akan dialihkan selaras pada pedoman yang ditetapkan oleh PP. Kondisi itu karena keputusan pemerintah adalah satu-satunya cara

untuk hak untuk bercocok tanam. Mengacu Pasal 33 UU Agraria Dasar, hak untuk bercocok tanam juga bisa dipakai sebagai jaminan hutang dengan dijadikan jaminan. Seseorang kehilangan kemampuan untuk bercocok tanam karena sejumlah alasan, termasuk satu tahun jika ia tidak lagi melakukan suatu pemenuhan kriteria yang tercantum di Pasal 29 ayat (1) untuk kewarganegaraan Indonesia:

1. “Hak guna usaha bisa hilang sebab rentang waktunya sudah berakhir
2. Hak guna usaha bisa hilang sebab sudah dilakukan penghentian sebelum rentang waktu yang ada berakhir, penyebabnya yakni suatu syarat yang tidak bisa digenapi
3. Hak guna usaha lenyap sebab dilakukan pelepasan oleh pihak yang menjadi pemegang hak tersebut sebelum rentang waktu berakhir
4. Hak guna usaha lenyap sebab hak yang ada sudah dilakukan pencabutan untuk kepentingan umum.
5. Hak guna usaha hilang sebab tidak dirawat atau terlantar
6. Hak guna usaha bisa hilang sebab tanah yang ada sudah lenyap atau musnah
7. Hak guna usaha hilang sebab adanya ketetapan di Pasal 30 ayat (2) yang menjabarkan bahwa:

Orang ataupun badan hukum yang punya suatu hak guna usaha serta tidak lagi melaksanakan pemenuhan beragam syarat sebagai seorang warga negara Indonesia di rentang waktu satu tahun, wajib untuk melakukan pelepasan atau juga pengalihan hak yang ada kepada pihak

lain yang syaratnya sudah terpenuhi.”

Jika orang yang menerima hak budidaya tidak memenuhi persyaratan, klausul ini juga ada untuknya. Hak budidaya yang dipermasalahkan secara hukum hilang jika tidak dilepaskan ataupun dialihkan dalam waktu yang ditentukan, dengan catatan bahwa hak pihak lain akan dialihkan selaras pada pedoman yang dilaksanakan penetapan oleh PP.

c. Hak Guna Bangunan

Hak untuk mengolah lahan didefinisikan di Pasal 28 ayat (1) UUPA sebagai kemampuan untuk mengolah lahan di bawah pengawasan langsung negara selama maksimal 30 tahun. Hak untuk membangun bisa dialihkan serta dipakai sebagai jaminan utang. Atas permintaan pihak yang menjadi pemegang hak, kebutuhan serta keadaan dari suatu bangunan akan dipertimbangkan ketika mengajukan hak untuk membangun. Sesuai Pasal 35 ayat (1), hak guna bangunan bisa dilakukan pemberian dengan rentang waktu yang paling lama yakni tiga puluh tahun serta bisa diperpanjang lagi sampai di angka dua puluh tahun selanjutnya. Hal tersebut secara sifat bisa dilakukan pengalihan serta dipindahtangankan kepada pihak lain, namun hanya warga negara Indonesia serta badan hukum yang dilaksanakan pendirian didasarkan dengan hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia yang berhak memegangnya. Selain hal tersebut, jika hak guna bangunan dimiliki oleh seseorang atau badan hukum yang tidak memenuhi kualifikasi menjadi warga negara Indonesia, maka di rentang waktu yang

lamanya satu tahun hak tersebut wajib diserahkan atau dialihkan kepada pihak lain yang melaksanakan pemenuhan persyaratan yang ditentukan. Jika seseorang ataupun badan hukum tidak memenuhi persyaratan ini, klausul ini juga ada bagi mereka yang menerima hak penggunaan bangunan. Hak penggunaan bangunan yang dimaksud akan hilang mengacu hukum jika tidak dilakukan pelepasan atau juga pengalihan di rentang waktu yang ditentukan, dengan catatan bahwa hak yang dimiliki pihak lain akan dialihkan selaras pada pedoman yang ditetapkan oleh PP. Kecuali dalam situasi ketika hak tersebut hilang karena jangka waktu sudah berlalu, pendaftaran hak penggunaan bangunan merupakan cara yang ampuh untuk menunjukkan hilangnya hak tersebut dan legalitas pengalihan hak tersebut.²⁶ Mengacu Pasal 19 UUPA, hak penggunaan bangunan, termasuk persyaratan untuk pemberiannya serta penyerahan dokumentasi hak yang sah, mempunyai fungsi selaku bukti substansial. Ada dua (dua) alasan mengapa hak penggunaan bangunan (HGB) ada, khususnya:

1. Dekret pemerintah menimbulkan hak penggunaan bangunan. Ini berarti bahwa negara mempunyai hak penggunaan bangunan jika hak tersebut didirikan di atas properti milik HGB ataupun individu lain.
2. Perjanjian dapat melahirkan hak guna bangunan, di mana pemegang haknya yakni warga negara Indonesia yang domisilinya serta

²⁶ Diajukan Untuk and others, 'PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI (Studi Kasus Di Kantor BPN Kabupaten Demak)', 2023.

kewarganegaraannya Indonesia. Selain hal tersebut, hak berupa guna bangunan pun secara fungsi bisa menjadi jaminan utang melalui pembebanan hak tanggungan, selaras dengan yang dilaksanakan pengaturan di Pasal 39 UUPA.

Ada pula hak guna bangunan dikategorikan berakhir jika:

1. “Rentang waktunya sudah berakhir
2. Hak guna bangunan yang ada dilaksanakan penghentian sebelum rentang waktu yang ada berakhir.
3. Hak guna bangunan dilakukan pelepasan oleh pihak yang menjadi pemegang hak sebelum rentang waktu berakhir.
4. Hak guna bangunan yang ada dilaksanakan pencabutan lalu diperuntukkan bagi kepentingan umum.
5. Hak guna bangunan oleh pemiliknya dilakukan penelantaran.
6. Hak guna bangunan berakhir sebab tanah yang ada sudah hilang, secara arti, fisik dari tanah tersebut lenyap sebab terjadinya suatu bencana alam.
7. Hak guna bangunan berakhir sebab pihak yang menjadi pemegang hak tersebut tidak lagi menjadi WNI.”

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA menjabarkan bahwa hak pakai yakni suatu hak untuk mempergunakan serta melaksanakan pemungutan hasil dari tanah yang langsung dikuasainya oleh negara atau juga tanah yang dipunyai pihak lain. Hal tersebut memberi suatu wewenang sekaligus kewajiban yang dilakukan penetapan di suatu keputusan pemberian hak tersebut oleh

pejabat yang punya wewenang, atau bisa pula didasarkan dengan suatu perjanjian dengan pihak yang menjadi pemilik tanah, yang perjanjian tersebut bukan berupa sewa menyewa ataupun pengolahan tanah, sepanjang hal ini tidak berlawanan dengan semangat serta ketentuan yang ada di peraturan perundang-undangan. Hak pakai yakni hak untuk mempergunakan dan/atau memungut hasil dari tanah negara maupun tanah milik pihak lain, yang di dalamnya telah ditetapkan kewenangan serta kewajiban tertentu sebagaimana tercantum dalam keputusan pemberiannya. Dalam proses pemberian hak pakai tersebut, tidak diperbolehkan adanya syarat-syarat yang punya suatu kandungan berupa unsur pemaksaan atau pemerasan dalam bentuk apapun²⁷. Hak pakai bisa dilaksanakan pemberian untuk rentang waktu yang tertentu atau selama tanah yang ada masih dipergunakan untuk kepentingan yang sudah dilaksanakan penetapan, serta pemberiannya pun bisa dilaksanakan dengan cuma-cuma, dengan adanya pembayaran, atau dengan adanya imbalan jasa dengan bentuk apa saja. Searah dengan yang dijabarkan di Pasal 42 UUPA, beragam pihak yang punya suatu hak untuk menjadi pemegang hak pakai cakupannya yakni WNI, orang asing yang domisilinya di Indonesia, suatu badan hukum yang pendiriannya didasarkan dengan hukum Indonesia serta kedudukannya pun

²⁷ Muhammad Safir Ramadhan Usup, "Pengaturan Hukum Tentang Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Pakai Ditinjau Dari Pp No. 10 Tahun 1996 Tentang Hgu, Hgb Dan Hak Pakai Atas Tanah," *Lex Crimen* 7, no. 6 (2018): 58–65.

di Indonesia, serta badan hukum berkategori asing yang punya duta atau perwakilan di Indonesia. Ada pula untuk pengalihan hak pakai atas suatu tanah yang dipunyai perseorangan kepada pihak yang lain hanya bisa dilaksanakan jika hal tersebut dengan tegas mempunyai suatu kemungkinan di perjanjian yang menjadi dasarnya. Sementara hal tersebut, untuk tanah yang langsung dikuasainya oleh negara, pengalihan atas hak pakai kepada pihak lain hanya bisa dilaksanakan dengan lebih dahulu mendapat izin dari pejabat yang punya wewenang.

Hilangnya hak pakai penyebabnya antara lain yakni²⁸:

1. “Rentang waktunya sudah berakhir.
2. Hak yang ada dilakukan pemberhentian sebelum rentang waktunya habis, hak tersebut berakhir sebab syaratnya sudah tidak dipenuhi lagi sebagai pihak yang menjadi pemegang hak.
3. Hak pakai yang ada dilakukan pelepasan oleh pihak yang menjadi pemegang haknya.
4. Hak tersebut dilaksanakan pencabutan untuk kepentingan umum.
5. Hak hilang sebab tanahnya sudah terlantar.
6. Hak yang ada hilang sebab tanahnya pun lenyap, penyebabnya bisa oleh bencana alam.”

e. Hak Sewa (Untuk Bangunan)

²⁸ Eli Wuria Dewi, 2014, *Mudahnya Mengurus Sertipikat Tanah Dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, hlm. 22-32

Mengingat hak sewa tanah pertanian dilaksanakan pengaturan tersendiri di Pasal 53 UUPA menjadi suatu hak yang secara sifat sementara, maka hak sewa yang dimaksudkan di Pasal 16e UUPA merujuk pada hak sewa bangunan, bukan hak sewa atas tanah pertanian. Ketentuan mengenai hak sewa bangunan tersebut selanjutnya diatur secara lebih rinci di Pasal 44 serta Pasal 45 UUPA. Adapun Pasal 44 ayat (1) menyebutkan bahwa:

“Seseorang ataupun atau juga suatu badan hukum punya hak sewa atas suatu tanah, jika ia mempunyai suatu hak untuk memakai tanah yang dipunyai orang lain untuk kegunaan berupa bangunan dengan melakukan pembayaran kepada pihak yang menjadi pemiliknya dengan sejumlah uang yang dijadikan sewa.”

Terbisa perbedaan antara hak sewa serta hak untuk menyewakan bangunan. Meskipun sama-sama merupakan sewa yang sah, keduanya mempunyai tujuan yang berbeda. Tanah adalah objek sewa legal dalam hak sewa (untuk bangunan). Sebuah bangunan akan dibangun di atas lahan kosong yang disewakan.

Kecuali diperjanjikan lain, bangunan yang ada secara hukum menjadi milik penyewa. Dalam konteks hak sewa bangunan, yang menjadi objek sewa secara formal adalah bangunannya itu sendiri, yakni bangunan yang sudah berdiri di atas tanah yang dipunyai pihak lain. Dengan demikian, bangunan—bukan tanah—yang menjadi objek sewa secara hukum. Adapun hak sewa dalam kerangka UUPA sesungguhnya kaitannya dengan hak atas suatu tanah, bukan hak atas suatu bangunan. Maka dari hal tersebut, hak

berupa sewa bangunan secara arti ialah suatu hak yang dipunyai seseorang atau juga badan untuk melaksanakan pendirian serta mempunyai suatu bangunan yang ada di tanah orang lain, dengan melaksanakan pembayaran besaran biaya tertentu dengan rentang waktu yang sudah disepakati oleh keduanya.²⁹

1.7.8 Pencabutan Hak Atas Tanah

Pasal 18 UUPA memberi suatu landasan hukum peruntukannya bagi pencabutan hak atas tanah, yang memberi suatu penegasan bahwa hak atas suatu tanah bisa dilakukan pencabutan demi kepentingan yang sifatnya umum, cakupannya berupa kepentingan bangsa, negara, atau juga kepentingan bersama masyarakat, dengan suatu ketentuan bahwa ganti rugi yang kategorinya layak wajib diberikan dan seluruh prosedur hukum yang berlaku harus ditaati.

a. Pokok dari Pasal 18 UUPA ialah:

1. “Hak atas tanah bisa dilaksanakan pencabutan untuk kepentingan umum, negara, serta pemerintah dengan menawarkan kompensasi yang memadai; UU No. 20 Tahun 1961 menetapkan aturan untuk melaksanakannya. Pada intinya, pencabutan ini berarti negara meraih wilayah melalui paksaan.
2. Pembayaran bisa berupa uang tunai, properti, ataupun fasilitas.
3. Pada intinya, pengambilalihan tanah berarti meraih tanah secara bebas, bukan melalui paksaan. Ini berarti bahwa jumlah kompensasi perlu

²⁹ Erna Sri wibawanti dan Murjiyant, *Op Cit*, hlm. 90-91

diputuskan sesudah pertimbangan yang cermat.

4. Mengacu Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, jika negara adalah operator serta proyek tersebut mempunyai tujuan mencari keuntungan, maka kepentingan negara, negara, serta semua lapisan masyarakat dianggap sebagai kepentingan umum.”
- b. Tata cara Pencabutan Hak³⁰
1. “Presiden akan menyarankan kepada Menteri Agraria ataupun Kepala BPN untuk membentuk Komite Penilaian selaras pada Pasal 3 dan 4 UU No. 20 Tahun 1961 untuk menyelesaikan masalah pencabutan suatu hak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 27.
 2. Gubernur harus mengajukan usulan kepada Menteri Negara untuk pencabutan atas hak tersebut, beserta kompensasi yang sesuai, sesudah Komite Penilaian, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28, sudah menentukan jumlah kompensasi untuk tanah dan ataupun objek yang haknya akan dicabut (Pasal 39 ayat 1).
 3. Kepala Kantor Regional BPN Provinsi serta Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut harus menyiapkan usulan Parlemen sebagaimana disebutkan dalam paragraf 1 (Pasal 39 ayat 2).
 4. Kepala departemen ataupun lembaga tersebut harus menerima salinan usulan pencabutan hak sebagaimana disebutkan dalam paragraf 1.
 5. UU No. 20 Tahun 1961 mengatur proses berupa pencabutan hak atas

³⁰ Elia Wuria Dewi, *Op.Cit*, hlm. 33-34

tanah sebagaimana disebutkan dalam paragraf 1.

6. Presiden bisa mengusulkan kepada Menteri Agraria ataupun Kepala BPN, melalui Menteri Dalam Negeri, untuk melaksanakan prosedur pencabutan hak yang sifatnya khusus searah dengan yang dijabarkan di dalam Pasal 6 UU No. 20 Tahun 1961 di keadaan yang kategorinya darurat serta perlu adanya suatu penguasaan segera atas tanah serta ataupun objek yang kaitannya dengan tanah yang bersangkutan.”³¹

³¹ Chomzah, Ali Achmad, 2013, *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Penggadaaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 116-117