

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM PELAKSANAAN DIGITALISASI PEMETAAN DI
KABUPATEN ACEH BARAT (Suatu Penelitian Pada Kantor Badan
Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh
Sarjana Hukum**



Oleh :

**NAMA : TIARA FALICIA RIMONTI
NPM : 1901110163
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2023**

Telah disetujui

**Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh**

Judul Skripsi

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH
DALAM PELAKSANAAN DIGITALISASI PEMETAAN DI KABUPATEN
ACEH BARAT
(Suatu Penelitian Pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Barat)**

Banda Aceh, 18 Juli 2023
Pembimbing



Trio Yusandy, S.H., M.Kn

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH
DALAM PELAKSANAAN DIGITALISASI PEMETAAN DI KABUPATEN
ACEH BARAT (Suatu Penelitian Pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten
Aceh Barat)**

Oleh:

Nama Mahasiswa : Tiara Falicia Rimonti
No. Mahasiswa : 1901110163
Program Studi : Ilmu Hukum

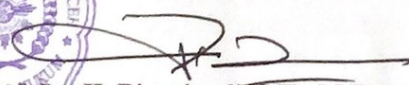
Telah dipertahankan di depan sidang penguji,
Pada tanggal, 18 Agustus 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H. 
2. Sekretaris : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes 
3. Pembimbing / Penguji I : Trio Yusandy, S.H., M.Kn 
4. Penguji II : Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn 
5. Penguji III : Syarifah Sharah Natasya, S.H., M.H. 

Banda Aceh, 05 September 2023
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum,




Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H

ABSTRAK

**Tiara Falicia Rimonti,
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG
HAK MILIK ATAS TANAH DALAM
PELAKSANAAN DIGITALISASI PEMETAAN
DI KABUPATEN ACEH BARAT (Suatu
Penelitian Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Aceh Barat)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Aceh (iv. 53) pp.,bibl.,app**

Trio Yusandy, SH., M.Kn

Pasal 43 Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan dasar hukum pelaksanaan digitalisasi pemetaan demi perlindungan hukum terhadap pemilik hak milik atas tanah. Sertipikat seharusnya sudah terpetakan sesuai dengan dasar hukum tersebut namun dalam kenyataannya proses digitalisasi dimulai sejak 2015, jadi masih banyak sertipikat yang belum terpetakan, peta yang belum lengkap tersebut menyebabkan sering terjadinya peletakan bidang tanah yang tidak sesuai dengan posisi sebenarnya, sehingga menyebabkan (tumpang tindih bidang tanah dalam proses pemetaan), jika posisi pada peta telah sesuai dengan letak di lapangan dan telah terpetakan seluruh bidang maka akan menjamin kepastian hukum terutama perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat.

Tujuan penelitian ini Untuk menjelaskan bagaimana proses perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi pemetaan, faktor yang menyebabkan pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi belum terlindungi, dan upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa dalam pelaksanaan digitalisasi bagi pemilik hak milik.

Metode penelitian dalam penulisan ini menggunakan metode yuridis empiris. Data penulisan diperoleh melalui penelitian lapangan (*field Reserch*) dengan mewawancarai responden dan informan dan menelaah kepustakaan (*Library Reserch*) yaitu mengkaji buku-buku serta aturan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan proses perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi pemetaan di Kabupaten Aceh Barat mengalami kendala terkait masyarakat pemilik hak milik atas tanah masih kurang memahami proses digitalisasi pertanahan, faktor penyebab pemilik hak milik atas tanah menyerahkan kuasa kepada notaris yang tidak mengetahui lokasi tanah maupun salah penunjukan pemetaan sehingga terjadinya tumpang tindih, upaya yang dilakukan dengan mengambil koordinat lapangan maupun penunjukan langsung oleh pemilik yang dapat melihat peta pada sistem BPN.

Disarankan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat agar mengikuti prosedur dalam proses plotting sesuai SOP, dan berhati-hati terhadap penunjukan bidang tanah yang sembarang, diharapkan mengambil koordinat lapangan.

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Digitalisasi Pemetaan Di Kabupaten Aceh Barat (PENELITIAN Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat)** dapat diselesaikan.

Penulisan skripsi ini di maksudkan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana. Selesaiannya skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak.

Serta dengan kerendahan hati pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak / Ibu:

1. Bapak Trio Yusandy, S.H.,M.Kn., selaku Pembimbing yang selalu menyediakan waktu untuk memberikan masukan dan sarannya. Semoga beliau diberikan kemudahan karir dan kesehatan.
2. Dr. H. Rizanizarli, S.H, M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Syarifah Sharah Natasya, S.H., M.H., selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Seluruh Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.

Terimakasih dan teristimewa di ucapkan terimakasih kepada ayahanda Alm. Muchlis dan Ibunda Nelly Safridar yang telah mendidik saya dengan ketulusannya serta do'a yang telah ayah dan ibu panjatkan untuk kesuksesan anakmu ini.

Terimakasih kepada Adik Noflicia Laura, Alm. M. Ammar Dhawi Mukti, dan M. Rafqi Zikrullah, yang telah mendukung saya hingga sejauh ini.

Disadari bahwa penulisan ini belum sempurna sesuai dengan yang diharapkan baik dari isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu saya dengan senang hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak lebih menyempurnakan penulisan ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi diri sendiri maupun pihak lain yang membacanya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 07 Mei 2023
Penulis

Tiara Falicia Rimonti
NPM : 1901110163

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	5
D. Metode Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH DAN DIGITALISASI PEMETAAN TANAH	11
A. Tinjauan umum perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah	11
B. Pengertian perlindungan hukum	19
C. Pengertian digitalisasi pemetaan dan prosedur plotting	24
D. Tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah	26
BAB III PELAKSANAAN DIGITALISASI PEMETAAN	36
A. Perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi	36
B. Faktor penyebab pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi belum terlindungi	40
C. Upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa dalam pelaksanaan digitalisasi bagi pemilik hak milik atas tanah	46
BAB IV PENUTUP.....	50
A. Kesimpulan	50
B. Saran.....	53
DAFTAR PUSTAKA	54
LAMPIRAN.....	58

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah memiliki peran yang penting untuk kehidupan setiap manusia. Karena kedudukan tanah yang penting itulah kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah mendapatkan jaminan perlindungan hukum dari pemerintah. Kelemahan dalam bidang pengukuran dan pemetaan ini, disebabkan kurangnya pengetahuan mengenai prosedur kerja dan pembuatan peta pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Kegiatan inilah inti dari pendaftaran tanah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, karena tanpa memperhatikan kegiatan ini akan timbul hal-hal yang tidak diinginkan seperti timbulnya tumpang-tindih sertifikat, kesulitan mencari dokumen pada waktu diperlukan. Selain itu, tanpa memperhatikan kedua jenis kegiatan tersebut, maka pembangunan Sistem Informasi Pertanahan akan mengalami kesulitan.¹

Salah satu contoh permasalahan yang sering ditemukan dalam aspek pertanahan yaitu munculnya sertifikat hak milik atas tanah ganda yang berarti di dalam sebidang tanah mempunyai 2 sertifikat dan mempunyai 2 pemilik tanah berbeda dikarenakan dapat menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum.

¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 43 Ayat 1-3 :

- (1) Bidang tanah yang telah terdaftar namun belum terpetakan wajib dipetakan (plotting) pada peta pendaftaran tanah
- (2) Dalam hal terdapat bidang tanah terdaftar yang belum tepat terpetakan posisi bidang tanahnya pada peta pendaftaran tanah, wajib dipetakan kembali (replotting).
- (3) Pemetaan (plotting) maupun pemetaan kembali (*replotting*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui kegiatan:
 - a. perbaikan/peningkatan kualitas data pertanahan;
 - b. permohonan dari pihak yang bersangkutan; atau
 - c. kegiatan lainnya dalam rangka pelaksanaan pelayanan elektronik.

Masalah Hukum sering terjadinya peletakan bidang tanah yang tidak sesuai dengan posisi sebenarnya, sehingga menyebabkan (tumpang tindih bidang tanah dalam proses pemetaan), jika posisi pada peta telah sesuai dengan letak di lapangan maka akan menjamin kepastian hukum terutama perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat. Perlindungan hukum juga dapat dikatakan legal hukum dengan adanya suatu kepastian hak atas tanah hak milik yang disebut surat tanda bukti hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum atau

sertipikat maka pemerintah mengadakan suatu proses pendaftaran tanah di wilayah Indonesia kecuali kawasan hutan.

Proses perlindungan hukum yang dilakukan bagi pemilik hak milik atas tanah yang ada di aceh barat yaitu dengan melakukan proses digitalisasi bidang tanah. Dengan melihat data sertipikat itu sendiri yaitu surat ukur, setelah itu melakukan proses plotting akan dilakukan. Jika ketika melakukan proses plotting ada terjadinya tumpang tindih bidang tanah terhadap bidang lain yang berbatasan maka akan dilakukannya proses pemastian atau analisis data buku tanah maupun surat ukur data tanah yang berbatasan yang tumpang tindih dengan bidang tersebut, setelah dilakukannya proses pengecekan maka peta akan diperbaiki sesuai dengan posisi tanahnya tersebut. Kejadian seperti itu sering terjadi hal tersebut disebabkan oleh kurang telitinya petugas pemetaan (ploting) dalam menganalisis dan menempatkan tanahnya sehingga terjadinya tumpang tindih maupun proses penunjukan masyarakat yang tidak sesuai.

Banyak sengketa hak atas tanah yang muncul sebagai akibat letak dan batas bidang dari tanah tidak benar. Batas bidang tanah yang tidak benar posisinya itu menyebabkan bidang tanah yang telah sesuai kedudukannya mengalami tumpang tindih pada peta pendaftaran sehingga tidak dapat melewati proses pendaftaran, maupun cek bersih di kantor notaris. Oleh karena itu, mengenai masalah pengukuran tanah maupun pemetaan bidang untuk keperluan pendaftaran tanah adalah hal yang sangat tidak boleh diabaikan.

Perlindungan hukum merupakan segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi

manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum sebagai sarana perlindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan represif.²

Perlindungan hukum adalah hukum yang bersifat melindungi masyarakat dan membuat masyarakat tertib akan hukum, sehingga masyarakat merasa tenang dan damai dalam bermasyarakat. Disamping itu masyarakat bebas bersosialisasi, berinteraksi dengan caranya masing-masing tetapi tidak luput dari hukum. Layaknya dimana adanya masyarakat nantinya, pasti adanya hukum yang mengatur. Selain itu demi menciptakan kenyamanan dan ketentraman bagi masyarakat itu sendiri maka dibutuhkan suatu aturan agar dapat membuat masyarakat merasa aman.

Hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Jadi merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah.³

Tanah merupakan salah satu obyek harta kekayaan yang dimiliki masyarakat dimana tanah merupakan suatu obyek yang tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Manusia sendiri merupakan makhluk yang berasal dari tanah, hidup di tanah, memakan makanan yang berasal dari tanah, dan meninggal akan kembali ke tanah.

² Nasution Az, *Hukum Perliindungan Konsumen, Suatu Pengantar*, Penerbit Diadit Media, Jakarta, 2004, hlm. 61.

³ Sudikno Mertokusomo, *Perundang-undangan agrarian Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011, hlm.3.

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PELAKSANAAN DIGITALISASI PEMETAAN DI KABUPATEN ACEH BARAT”**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi pemetaan di Kabupaten Aceh Barat?
- b. Faktor apa sajakah yang penyebab pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi belum terlindungi di Aceh Barat ?
- c. Upaya apa saja yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa dalam pelaksanaan digitalisasi bagi pemilik hak milik atas tanah di Aceh Barat ?

C. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN

1. Ruang Lingkup

Sesuai judul yang di pilih Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Milik atas Tanah Dalam Pelaksanaan Digitalisasi Pemetaan di Kabupaten Aceh Barat (suatu penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat), Penelitian ini termasuk dalam bidang Hukum Tata Perdata.

Maka, Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat.

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menjelaskan proses perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi pemetaan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat.
- b. Untuk menjelaskan faktor penyebab pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi belum terlindungi di Aceh Barat.
- c. Untuk menjelaskan upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa dalam pelaksanaan digitalisasi bagi pemilik hak milik atas tanah di Aceh Barat.

D. METODE PENELITIAN

Berdasarkan metode penelitian dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur-literatur hukum, empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata yang berkembang pada lingkungan masyarakat, apakah sudah berjalan sesuai dengan aturan.

• Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a) Perlindungan hukum adalah hukum yang bersifat melindungi masyarakat dan membuat masyarakat tertib akan hukum, sehingga masyarakat merasa tenang dan damai dalam bermasyarakat.

Disamping itu masyarakat bebas bersosialisasi, berinteraksi dengan caranya masing-masing tetapi tidak luput dari hukum.

- b) Hak Milik merupakan suatu hak terkuat didalam undang-undang pokok agraria, selain itu didalam hierarki tata hak yang tertinggi hak milik merupakan hak yang tertinggi. Tanah merupakan salah satu obyek harta kekayaan yang dimiliki masyarakat dimana tanah merupakan suatu obyek yang tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Manusia sendiri merupakan makhluk yang berasal dari tanah, hidup di tanah, memakan makanan yang berasal dari tanah, dan meninggalkan kembali ke tanah.
- c) Digitalisasi pemetaan adalah serangkaian proses untuk memetakan bidang tanah yang sebelumnya belum dipetakan, jadi dengan perkembangan zaman, maka sekarang dibutuhkan suatu digitalisasi sertipikat (gabungan antara buku tanah dan surat ukur yang disebut sertipikat). Berfokus pada digitalisasi pemetaan maka akan di digitalisasi surat ukur dengan melakukan pemetaan bidang tanah tersebut kedalam sitem yang disebut geokkp dan kkpweb.

•Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi

Lokasi penelitian merupakan tempat peneliti melakukan penelitian untuk memperoleh data-data yang diperlukan. Untuk itu sebagai tempat penelitian, peneliti mengambil wilayah Aceh Barat

yaitu tempat terjadinya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Milik Atas Tanah dalam Pelaksanaan Digitalisasi Pemetaan di Kabupaten Aceh Barat

b. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah Keseluruhan responden dan informan diantaranya para pegawai di kantor pertanahan kabupaten Aceh Barat, Pemilik Tanah, dan Akademisi.

- **Cara Pengambilan Sampel**

Untuk memperoleh data yang lengkap, penelitian dilakukan secara profesional yaitu seluruh populasi yang diambil diperkirakan dapat memberikan data dan informasi yang jelas dan akurat tentang masalah yang diteliti secara *purposive sampling*. *purposive sampling* yaitu memilih beberapa responden beerta informan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti yang diperkirakan mewakili seluruh populasi.

Keseluruhan sample yang akan di ambil terdiri dari:

Responden :

- a. Petugas Ploting 2 orang
- b. Karyawan Staf PPAT 2 orang
- c. Pemilik hak milik atas tanah 5 orang

Informan:

Untuk melengkapi informasi yang diperlukan dilakukan pula wawancara dengan informan antara lain:

- Akademisi 1 orang
- Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat.

• **Cara pengumpulan data**

Dalam rangka pengumpulan data primer maupun sekunder, maka saya menggunakan dua jenis data sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka yang relevan dengan penelitian berupa literatur-literatur, jurnal-jurnal ilmiah, yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Untuk mengumpulkan data penelitian lapangan, saya menggunakan cara, antara lain melalui wawancara, peneliti melakukan wawancara dengan responden dan informan untuk mendapatkan informasi terkait permasalahan.

• **Pengolahan dan analisis data**

Adapun cara menganalisis data dilakukan dengan cara pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan antara data lapangan dan data data teoritis dikumpulkan terlebih dahulu dan dianalisis, lalu diolah secara sistematis sehingga dapat menghasilkan suatu penelitian yang baik.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memudahkan penyusunan skripsi ini maka secara sistematis dibagi dalam empat bab sebagai berikut:

Bab I, Merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat latar belakang permasalahan, ruang lingkup dan tujuan penulisan, metode penelitian, dan sistematisa penulisan.

Bab II, Merupakan tinjauan umum hak atas tanah dan digitalisasi pemetaan tanah.

Bab III, Merupakan bab hasil penelitian yang berjudul Pelaksanaan Digitalisasi Pemetaan, diantaranya perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi, faktor penyebab pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi belum terlindungi, dan upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa dalam pelaksanaan digitalisasi bagi pemilik hak milik atas tanah.

Bab IV, Merupakan bab penutup dari penulisan skripsi yang berisikan kesimpulan dari hasil bab-bab yang telah di bahas sebelumnya dan saran yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH DAN DIGITALISASI PEMETAAN TANAH

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum bagi Pemilik Hak Atas Tanah.

Dasar Hukum terkait pendaftaran tanah di Indonesia terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang berbunyi “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

⁴ Hal tersebut untuk mengurangi adanya permasalahan dalam pertanahan. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam pasal 1 angka 9 PP No.24 Tahun 1997 adalah “Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran yang belum terdaftar berdasarkan PP No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau peraturan pemerintah ini”. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah prosedur kerja dalam pembuatan peta pendaftaran.

Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah sangat dibutuhkan dikarenakan, agar terjaminnya proses kehidupan sehingga menciptakan suatu kedamaian maupun ketentraman. Perlindungan hukum terkait permasalahan pertanahan juga dibutuhkan mengingat begitu banyak persoalan terkait

⁴ <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj> “sistem pendaftaran tanah yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah di indonesia”, Diakses Pada Tanggal 17 Juli 2023, Pada Pukul 17.40 Wib.

pertanahan. Selain itu tanah juga merupakan suatu harta benda yang bermamfaat bagi pemilik tanah tersebut dimana hal itu dibutuhkan suatu perlindungan. Yang kita ketahui bersama ada juga beberapa masyarakat yang memiliki tanah tapi membiarkan tanah nya dengan tidak terawat, maupun memiliki tanah dengan subjek hukum maupun objek hukum nya tinggal tidak di atas tanah tersebut sehingga mengakibatkan terlantar maupun tanah absente.

Tanah adalah salah satu kekayaan alam yang menjadi faktor utama untuk tinggal, untuk memperoleh keuntungan, untuk penciptaan lapangan kerja di Indonesia. Tanah juga menjadi salah satu faktor penting menunjang berbagai kegiatan dalam meningkatkan angka kemakmuran rakyat dari segi ekonomi yang bercorak agraria.⁵ Tentunya apabila tanah dinilai strategis di mata masyarakat, maka sudah jelas tanah tersebut akan banyak diminati oleh masyarakat. Terbayangkan suatu kognisi masyarakat ketika menetapkan harta dan peninggalan warisannya untuk anak-anak cucunya, tanah menjadi suatu hal yang penting, konsekuensial, dan fundamental untuk dipertimbangkan sebelum ditetapkan menjadi peninggalan warisannya. Sebuah tanah sebelum ditetapkan menjadi peninggalan warisan, tanah perlu dibuktikan legalitas kepemilikannya dengan berkas fisik seperti sertifikat tanah, akta PPAT, akta alih

fungsi lahan, dan lain-lain. Maka, penulis ingin menjabarkan bagaimana cara memperoleh berkas-berkas pertanahan kepada para pembaca. Sebab apabila sebuah tanah sudah disertifikasi, maka tanah dapat diverifikasi sebagai milik

⁵ https://www.Academia.edu/Documents/in/Perlindungan_Hukum, “*Perlindungan Hukum?*”, Diakses Pada Tanggal 16 Juli 2023, Pada Pukul 17.42 Wib.

dari seseorang atau suatu instansi secara sah di mata hukum yang sudah didasari dengan adanya berkas fisik sertifikat tersebut. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut belum sepenuhnya menjadi milik orang yang menguasainya. Adanya kesadaran untuk membuat berkas sertifikat sebagai bukti sah dalam penguasaan tanah ini harus menjadi urgensi bagi masyarakat untuk tetap mengikuti sesuai prosedur administrasi yang tercantum pada UUPA Nomor 5 Tahun 1960.

Menurut Pasal 4 ayat 2 UUPA hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, layaknya tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁶ Hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Tanah menurut UUPA Bumi, Pengertian bumi menurut pasal 1 ayat 4 UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.

- a. Air, Pengertian air menurut pasal 1 ayat 5 UUPA adalah air yang berada diperairan pedalaman maupun air yang berada dilaut diwilayah Indonesia
- b. Ruang Angkasa, Penertian ruang angkasa menurut pasal 1 ayat 6 UUPA adalah ruang diatas bumi wilayah Indonesia dan ruang diatas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut pasal 48 UUPA ruang diatas

⁶ lawofficeindonesia.com, *Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah*, Diakses Pada Tanggal 19 Januari 2023, Pada Pukul 00.13 Wib.

bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur – unsur yang dapat digunakan untuk usaha – usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

- c. Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi disebut bahan, yaitu unsur – unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam.

Di dalam pasal 16 ayat 1 hak-hak atas tanah yang dimaksud :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

Membahas terkait perlindungan hukum terhadap pemilik hak milik atas tanah, dimana masyarakat dapat memiliki hak milik tersebut setelah melalui beberapa ketentuan dan syarat. Selain itu Hak milik merupakan hak terkuat terpenuh yang dimiliki oleh seseorang dalam tata hierarki hak atas tanah.

⁷Asas-asas yang diatur di dalam UUPA, asas-asas tersebut adalah :

- Asas Penguasaan oleh negara

⁷ <https://www.hukumonline.com/berita/asas-hukum-agraria>, Asas-Asas Hukum Agraria dalam UUPA, Diakses Pada Tanggal 16 Juli 2023, Pada Pukul 20.19 Wib.

Negara berhak atas kekayaan alam. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menerangkan bahwa penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.

- Asas Fungsi Sosial

Ketentuan Pasal 6 UUPA menerangkan bahwa setiap tanah mempunyai fungsi sosial. Oleh karena itu, seseorang tidak diperbolehkan untuk menggunakan atau tidak mempergunakan tanah miliknya semata-mata demi kepentingan pribadi (terlebih jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat), melainkan harus memperhatikan kepentingan orang lain di sekitarnya.

- Asas Hukum Adat

Ketentuan Pasal 5 UUPA menerangkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Penjelasan Pasal 5 UUPA dan bagian Penjelasan Umum III angka 1 UUPA menerangkan bahwa hukum agraria mempunyai sifat dualisme dan membuat perbedaan antara hak tanah menurut hukum adat dan hukum barat yang diatur dalam KUH Perdata.

Kemudian, kehadiran UUPA dimaksudkan untuk menghilangkan dualisme dan mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan kepentingan rakyat dan perekonomian. Sehubungan dengan itu, hukum agraria dibuat atau didasarkan pada kesadaran hukum rakyat. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, hukum agraria akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat saat ini.

- Asas Nasionalitas

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Ketentuan Pasal 9 UUPA menerangkan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan tiap warga negara mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta manfaat dari hasilnya.

- Asas Pembatasan Kepemilikan Tanah demi Kepentingan Umum

Ketentuan Pasal 7 Jo. Pasal 17 UUPA menerangkan bahwa agar tidak merugikan kepentingan umum, pemilikan dan penguasaan tanah

yang melampaui batas tidak diperkenankan. Sehubungan dengan ini, diaturlah luas maksimum dan/atau minimum tanah yang dapat dimiliki satu keluarga atau badan hukum.

- Asas Perencanaan Umum

Pasal 14 UUPA menerangkan bahwa pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu perencanaan umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kepentingan negara, keperluan peribadatan, keperluan hidup masyarakat, perkembangan produksi masyarakat, dan keperluan perkembangan industri.

Perencanaan umum dilakukan agar cita-cita bangsa dan negara tersebut dalam bidang agraria dapat dicapai. Perencanaan tersebut meliputi peruntukan, penggunaan, dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara, yang mana terbagi atas rencana umum nasional (seluruh wilayah Indonesia) dan diperinci menjadi rencana-rencana khusus dalam rencana regional dari tiap-tiap daerah.

- Asas Pemeliharaan Tanah

Asas hukum agraria tentang pemeliharaan tanah diatur dalam Pasal 15 UUPA yang menerangkan bahwa memelihara tanah, termasuk

menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Pemilik merupakan suatu orang yang mempunyai barang atau kekayaan, sedangkan yang akan dibahas disini terkait kepemilikan hak atas tanah. Pemilik tanah mempunyai hak atas tanah, dalam menggunakan mengelola, dan memanfaatkan tanah tersebut. Selain itu tanah merupakan media investasi terbaik, karena tanah akan meningkat harga seiring berjalannya waktu. Tetapi pemilik juga harus memperhatikan tata ruang dalam mengelola mempergunakan atau memanfaatkan tanahnya tersebut.

Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain (Pasal 570 KUH Perdata). Pengertian Hak Milik dalam Pasal 570 itu dalam arti luas karena benda yang dapat menjadi objek Hak Milik, tidak hanya benda tidak bergerak, tetapi juga benda yang bergerak.

Pasal 21 UUPA, WNA tidak bisa mendapatkan hak tanah terutama Hak Milik, kecuali telah melewati beberapa persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

⁸Menurut Herbert blumer, dalam Margaret M. Poloma, interaksionisme simbolik pada tiga premis :

1. Manusia bertindak terhadap sesuatu berdasarkan makna-makna yang ada pada sesuatu itu bagi mereka.
2. Makna tersebut berasal dari “ Interaksi Sosial” seseorang dengan orang lain.
3. Makna-makna tersebut disempurnakan di saat proses interaksi sosial berlangsung.

Tanah itu merupakan suatu harta kekayaan yang dapat melalui suatu proses hukum layaknya jual beli, warisan, hibah, dan wakaf, dipastikan bahwa setiap proses hukum pasti akan melahirkan suatu interaksi antara pemilik maupun calon pemilik baru (subjek hukum).

B. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlu dilakukannya proses pendaftaran tanah agar adanya perlindungan hukum. Pendaftaran tanah itu sendiri adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur. Meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan Satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah

⁸ Hartiwiningsih dkk, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Terbuka, Banten, 2022.

yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁹

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas :

- Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu
- Pengumpulan, pengelolaan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu
- Penerbitan surat tanda bukti haknya dan
- Pencatatan, perubahan, data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu melalui pemberian sertifikat hak atas tanah.

Tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak adalah sertifikat. Sertifikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Buku tanah yang asli, digunakan untuk arsip di Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang hak. Jika terjadi pencatatan pada buku tanah pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama, baik yang ada pada arsip di kantor pertanahan maupun pada salinan di tangan pemegang hak. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir, sehingga perlu diikuti

⁹ Lex Privatum, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014, *Proses dan syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah di indonesia*, Diakses Pada Tanggal 02 Juli 2023, Pada Pukul 21.07 Wib.

kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu up to date, sesuai dengan kenyataan di lapangan.

Hak milik atas tanah yang sudah terdaftar dan memperoleh sertifikat, telah mendapat jaminan kepastian hukum hak tanahnya. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi kepastian hak, kepastian objek, dan kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertifikat. Hal ini dijelaskan sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah di Indonesia yang bersifat *rechts kadaster*.¹⁰

kepastian hukum objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis, yang meliputi aspek fisik yaitu kepastian mengenai letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Letak dan luas tanah merupakan salah satu unsur yang menentukan kepastian hukum. Untuk mendapatkan letak dan luas yang pasti dilakukan pengukuran secara kadasteral atas bidang tanah di lapangan. Hasil pengukuran dipetakan secara jelas dalam satu surat ukur, yang menjadi bagian tak terpisahkan dari satu sertifikat hak tanah. Sebelum dipetakan, hasil pengukuran dan batas-batas tanah diperlihatkan kepada pemilik tanah yang berbatasan untuk mendapatkan kepastian letak batas tanah. Apabila telah disepakati, maka pemilik tanah berbatasan membubuhkan tanda tangan persetujuan yang diistilahkan dengan *kontradiktur delimitasi*. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat sengketa batas, maka dilakukan upaya perdamaian. persetujuan batas oleh pemilik yang berbatasan, menjadi dokumen yang

¹⁰ <https://jurnal.fh.unpad.ac.id>, *kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah*, Diakses Pada Tanggal 01 Juli 2023, Pada Pukul 21.07 Wib.

disatukan dengan data-data lainnya dalam bentuk warkah pendaftaran tanahnya pada saat di butuhkan dapat diuji kebenaran materiil nya oleh pejabat yang berwenang.

Kepastian hukum mengenai objek tergantung dari kebenaran data yang diberikan oleh pemohon hak dan adanya kesepakatan batas-batas tanah dengan pemilik berbatasan kontradiktur delimitasi yang secara fisik ditandai pemasangan patok-patok batas tanah di lapangan. Hak atas sebidang tanah di samping pemegang haknya, juga terkait kepentingan pihak lain termasuk masyarakat. Keterkaitan pihak lain dapat secara langsung misalnya dalam hubungan penggunaan, atau jaminan dan lain-lain.

Perlindungan hukum adalah hukum yang bersifat melindungi masyarakat dan membuat masyarakat tertib akan hukum, sehingga masyarakat merasa tenang dan damai dalam bermasyarakat. Disamping itu masyarakat bebas bersosialisasi, berinteraksi dengan caranya masing-masing tetapi tidak luput dari hukum. Layaknya dimana adanya masyarakat nantinya, pasti adanya hukum yang mengatur. Sedangkan pemilik hak atas tanah adalah subjek hukum yang memiliki hak atas tanah, dan dapat menggunakan, memanfaatkan tanahnya sebagaimana mestinya sesuai dengan Undang-undang.

Secara bahasa, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua kata, yakni "perlindungan" dan "hukum". KBBI mengartikan "perlindungan" sebagai hal atau perbuatan yang melindungi. Lalu, "hukum" dimaknai sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan

oleh penguasa atau pemerintah.¹¹ Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹²

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- Jaminan kepastian hukum.
- Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.
- Berkaitan dengan hak-hak warga negara.

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).¹³

Menurut Muchsin, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- Perlindungan Hukum Preventif, merupakan suatu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

¹¹ <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan>, “Perlindungan hukum : pengertian, unsur, dan contohnya”, Diakses Pada Tanggal 21 Januari 2023, Pada Pukul 15.33 Wib.

¹² <https://www.detik.com>, “Apa itu perbuatan melawan hukum?”, Diakses Pada Tanggal 20 Januari 2023, Pada Pukul 00.20 Wib.

¹³ <https://www.detik.com/edu/detikpedia>, “Perlindungan Hukum?”, Diakses Pada Tanggal 20 Februari 2023, Pada Pukul 21.47 Wib.

- Perlindungan Hukum Represif, merupakan suatu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan jika hal tersebut sudah terjadi adanya sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

C. Pengertian Digitalisasi Pemetaan dan Prosedur Ploting

Pengertian digitalisasi pemetaan adalah proses suatu sertipikat dari yang sebelumnya *hard copy* menjadi *soft copy*, dan dengan beberapa *soft copy* akan menghasilkan sistem data base, sedangkan yang akan di digitasi merupakan suatu data *raster* menjadi data *vector* yang terbaca dengan menggunakan aplikasi *autocad*. Selain proses data itu nantinya akan dikumpulkan sehingga membuat data base satu kabupaten lengkap. Menurut petugas ukur “Digitalisasi pemetaan adalah proses transformasi data fisik bidang tanah dari media analog ke digital”.

Prosedur plotting :

- Buka dokumen pada aplikasi kkp web untuk mengecek kesiadaan ss, pp,dan tt.
- Selanjutnya akan diploting di geokkp web pada aplikasi web
- Kemudian melakukan validasi surak ukur dan validasi pada peta pendaftaran
- Jika tidak ditemukan peta bidang tanah pada data base aceh barat maka akan dilakukan proses pengambilan koordinat lapangan setelahnya akan dilaksanakan plotting

Sehingga mereka mengutus notaris untuk menguruskan tanahnya termasuk proses plotting tersebut, sedangkan menurut kepastian atau perkataan notaris yang meyakinkan petugas plotting bahwa tanahnya benar lokasi di tempat tersebut dan petugas pemetaan akan memetakan bidang tanahnya (salah penunjukan peta) yang dikemudian hari akan menimbulkan masalah layaknya (tumpang tindih bidang tanah), peta tidak rapi, peta tidak pada lokasi sebenarnya. Solusi untuk hal semacam ini dibutuhkan pengambilan koordinat lapangan untuk selanjutnya akan diproses pemetaan. Menurut data permohonan plotting pada loket BPN Kabupaten Aceh Barat.

Tabel 1

Data Permohonan Plotting

Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Tahun 2022

No	Bulan	Jumlah Permohonan	Identifikasi bidang TT	Rata-Rata Keluhan
1	Januari	98	5	Bidang tanah tidak dapat dilakukan cek bersih, sertipikat tidak dapat melanjutkan proses pendaftaran lainnya di kantor pertanahan kabupaten aceh barat.
2	Februari	99	3	
3	Maret	102	4	
4	April	112	2	
5	Mei	182	3	
6	Juni	132	4	
7	Juli	121	7	
8	Agustus	113	10	
9	September	104	3	
10	Oktober	108	2	
11	November	110	3	
12	Desember	89	2	

Sumber: Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Barat, 2022.

D. Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pengertian tumpang tindih kepemilikan hak atas sebidang tanah yaitu tanah atau bidang yang mengambil sebagian tanah orang lain dalam tanah dia tersebut. Di kantor BPN Kabupaten Aceh Barat terjadi disebabkan kurang cermat melihat arsip peta bidang pendaftaran tanah sebelumnya, juga sebagai Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah lalai dalam memberikan patok-patok batas bidang tanah yang dimiliki berdasarkan PP RI No. 24 Tahun 1997 Pasal 17 ayat (3). Perlindungan hukum terhadap para pemegang hak atas tanah bilamana terjadi tumpang tindih kepemilikan sebidang tanah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, beberapa Pasal 19 ayat (2) huruf c, dan Pasal 23 ayat (2), juga Pasal 32 ayat (2) serta Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berbunyi surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat demikian juga Pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut.

Penyebab tumpang tindih kepemilikan hak atas sebidang tanah di Badan Pertanahan Nasional / ATR Kabupaten Aceh Barat dengan adanya kurang cermat melihat arsip peta bidang pendaftaran tanah sebelumnya, juga sebagai Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah lalai dalam memberikan patok-patok batas bidang tanah yang dimiliki berdasarkan PP RI No. 24 Tahun 1997 Pasal 17 ayat (3). Perlindungan hukum terhadap para pemegang hak atas tanah bilamana terjadi tumpang tindih kepemilikan sebidang tanah

tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, beberapa Pasal 19 ayat (2) huruf c, dan Pasal 23 ayat (2), juga Pasal 32 ayat (2) serta Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berbunyi surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat demikian juga Pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut.

Asas-asas hukum merupakan instrument untuk mencegah dan menanggulangi inkosistensi dan kontradiksi internal di dalam tata hukum.¹⁴

Di dalam pasal 362 KUHP bahwa barangsiapa mengambil barang milik orang lain, sebagian atau seluruhnya, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.¹⁵

Menurut Pasal 1365 KUHPperdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.¹⁶ Jadi disini Negara sendiri juga menjamin suatu perlindungan hukum kepada rakyatnya untuk mencapai kepastian hukum dari obyek tanahnya. Didalam KUHPperdata tersebut dijelaskan ada 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

¹⁴ Hartiwiningsih dkk, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Terbuka, Banten, 2022.

¹⁵ Bernard arief sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009.

¹⁶ <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id>, "Perlindungan hukum?", Diakses Pada Tanggal 10 Juli 2023, Pada Pukul 15.46 Wib.

- Perbuatan melawan hukum

Unsur yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Hukum dimaksud peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan dan kesusilaan.

- Kesalahan

Setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya. Contohnya seorang pemain baseball yang bermain dan tidak sengaja bola tersebut mengenai salah satu pemain lain yang menyebabkan dia pingsan. Dikarenakan hal itu

pemain tersebut yang memang sengaja mengarahkan bola tersebut ke arah pemain lain ataupun tidak disengaja, tetap harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pemain lain tersebut.

- Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus.

- Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban.

Kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh

korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku. Orang yang ingin membuktikan perbuatan melawan hukum harus menggunakan 4 unsur diatas.

Pemilik hak milik atas tanah, berkewajiban untuk menjaga tanahnya dengan memasang patok bidang tanah, agar tidak digarap atau diserobot oleh orang lain. Hal ini untuk memastikan masyarakat agar mengetahui bidang tanah dan menjaga kelegalan hak atas tanahnya. Dan juga demi melindungi tanahnya secara digital dengan melakukan digitalisasi bidang tanah di kantor pertanahan Kabupaten Aceh Barat yaitu plotting. Berikut merupakan faktor pemilik hak milik atas tanah yang belum melakukan digitalisasi bidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat, yaitu :

1. Beberapa sertifikat yang dibawah tahun 2015 belum dilakukannya proses digitalisasi manual oleh pihak BPN, dulu masih menggunakan proses penggambaran secara manual tidak adanya sistem digital.
2. Kurangnya kesadaran masyarakat dalam melakukan proses plotting atau pemetaan, dan mereka menginginkan cepat dalam proses pemetaan, padahal keadaan yang sebenarnya para petugas pemetaan harus memastikan terlebih dahulu letak tanahnya baru melakukan proses pemetaannya.
3. Masyarakat tidak mengurus sendiri proses plotting tersebut mereka akan menyerahkan, proses plotting ke notaris, sedangkan tidak semua notaris mengetahui letak tanah masyarakat tersebut, pemilik tanah pasti lebih mengetahui letak tanahnya.

Proses sengketa dalam pelaksanaan digitalisasi disebut juga dengan adanya tumpang tindih bidang tanah didalam sistem. Yang harus dilakukan dalam mengatasi (tumpang tindih) tersebut yaitu:

1. Menganalisis bidang tanah keadaan posisi sebenarnya dimana, melakukan pemastian dengan mengambil data buku tanah maupun surat ukur.
2. Memetakan kembali sesuai posisi keadaan sebenarnya dengan, mengambil data koordinat lapangan.
3. Jika benar terjadinya (tumpang tindih) bidang tanah di lokasi tanah tersebut maka akan dilakukannya proses mediasi pada bidang sengketa biasanya digunakan proses *win win solution*, jika tidak dapat diselesaikan maka akan diselesaikan jalur pengadilan.

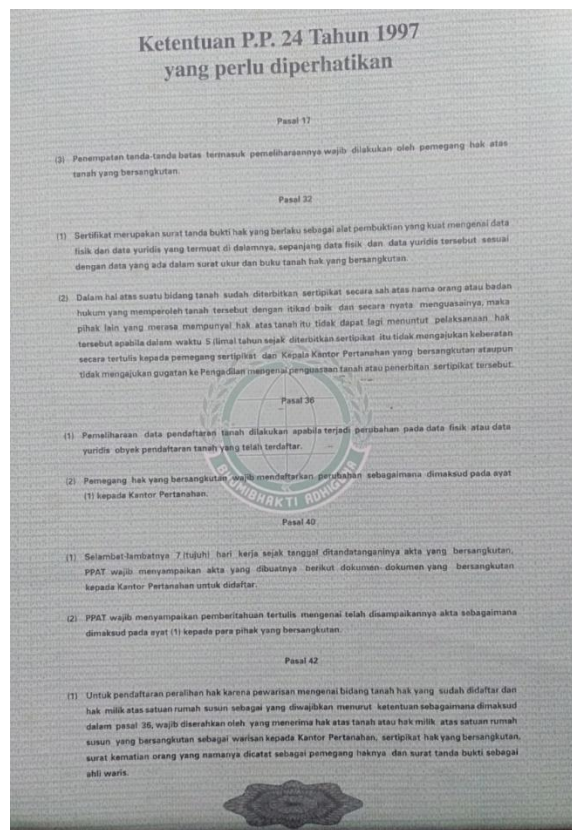
Tanggung jawab pemilik tanah dalam melakukan proses penjagaan patok bidang tanahnya telah tertuang dalam PP No.24 tahun 1997, didalam sertipikat tanah juga sudah dijelaskan dibagian sampulnya

Dalam pasal 17 ayat 3 “Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”. Pasal 32 ayat 1 “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Dan ayat 2 “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya,

maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Karena sekarang merupakan era digital dimana pada tahun 2015 hingga kini semua kantor pertanahan telah melakukan digitalisasi bidang-bidang tanah masyarakat ke dalam aplikasi geokp dimana masyarakat yang sudah mempunyai sertifikat dengan itikad baik akan memetakan tanahnya di kantor pertanahan, dalam hal ini untuk memperbaiki sistem manajemen pertanahan melengkapi sedikit demi sedikit sistem database pertanahan yang nantinya akan mengurangi permasalahan di kemudian hari

Jika semua tanah telah terpetakan maka masyarakat akan tau kepemilikan tanah miliknya maupun tetangganya adanya perlindungan hukum yang lebih ketat dalam penerbitan sertifikat nantinya dan mengurangi adanya klaim tanah masyarakat, maupun adanya penserobotan tanah. Hal itu akan sangat bermanfaat bagi masyarakat dan membuat suatu perlindungan hukum bagi masyarakat tersebut.



Hukum Tentang Tanah mempunyai sifat yang sama yakni sama-sama mengatur tentang hak penguasaan (*tenure*) yakni hak untuk berbuat sesuatu.¹⁷ Perbedaan hanya berada pada lingkup objek yang diaturnya itu. Hukum Agraria mengatur hak penguasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung di dalamnya, sedangkan Hukum Tanah mengatur Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT). Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita, yang meliputi:

¹⁷ Modul D4 STPN Yogyakarta, 1 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Cetakan Kesembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 8.

- Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 UUPA sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi yang beraspek perdata dan publik;
- Hak Menguasai Negara yang disebut dalam Pasal 2 UUPA sebagai hak penguasaan yang semata-mata mengandung aspek publik;
- Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3 UUPA, yang beraspek perdata dan publik;
- Hak-hak perorangan/individual, yang semuanya berunsur perdata, terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
 - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan, Pasal 49 UUPA;
 - c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut Hak Tanggungan dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA serta UU No. 4 Tahun 1996;
 - d. HMRS Oleh karena, Hak Bangsa merupakan Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) yang tertinggi di Indonesia, maka semua HPAT lainnya bersumberkan dari Hak.

Proses digitalisasi adalah membuat data hardcopy menjadi soft copy yang tersimpan dalam satu data base yang dapat diakses oleh orang-orang tertentu. Digitalisasi dimulai sejak tahun 2015 hingga sekarang di setiap kantor pertanahan. Sertipikat tanah mulai dikeluarkan sejak tahun 1961

sehingga banyak tanah masyarakat yang belum terpetakan sehingga jika seluruh tanah masyarakat telah terpetakan sesuai tempat lokasinya maka akan mengurangi kegiatan klaim tanah, kejadian mafia tanah, maupun tumpang tindih sertipikat dan akan menjamin kepastian hukum bagi pemilik sertipikat dan pemilik sertipikat akan terlindungi kepastian hukumnya.

Tumpang tindih disebabkan oleh pemilik tanah yang tidak menjaga dan memelihara batas-batas bidang tanahnya. Tidak diterapkan prinsip contradiktur delimitasi (persetujuan tetangga berbatasan), kesalahan pada human error maupun sistem. proses digitalisasi mempersempit ruang para mafia tanah untuk proses pengambilan bidang tanah.

BAB III

PELAKSANAAN DIGITALISASI PEMETAAN

A. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Hak Milik Atas Tanah dalam Pelaksanaan Digitalisasi

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif tendensi positif, jika tanah dengan kepemilikan hak milik masih dipertanyakan status tanahnya maka pengambilan tanah oleh orang lain akan dilakukan proses ganti rugi. Tanah sangat dihargai dan mempunyai nilai. Jika diserobot tanpa adanya ganti rugi maka negara tidak menghargai dan tidak adanya perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Proses pengadilan tanah dengan tahun 1999 dan dikeluarkan sertifikat ditahun 2000 tetapi yang menang bukan hanya yang lama diterbitkan, tetapi dilihat melalui proses penguasaan, pemeliharaan tanah peraturan tersebut diatur didalam PP no. 24 tahun 1997.

Berbicara Pendaftaran hak atas tanah dalam rangka mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum itu, tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. Artinya kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah tergantung kepada sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh suatu negara. Indonesia sebagai negara menganut sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif. Sistem pendaftaran negatif berarti pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat dan buku tanah. Tetapi seiring dengan berkembangnya zaman Bpn telah menerapkan sistem publikasi positif dimana diadakannya pengumuman di kantor desa sehingga untuk penerbitan

sertipikat jika menerima sanggahan maka akan ditunda dikeluarkan sertipikat, juga dapat dibatalkan. BPN sendiri merupakan lembaga yang mengeluarkan suatu produk hukum “sertipikat” dengan mengandalkan proses hukum, sesuai dengan prosedur sehingga agar data sertipikat yang dikeluarkan valid maka harus melalui serangkaian prosedur maupun syarat-syarat yang harus dipenuhi.

Jika diterapkan sistem publikasi negatif maka kurang memberikan kepastian hukum sehingga berpotensi menimbulkan sengketa.

¹⁸ Berkaitan dengan tujuan yang ketiga diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu untuk meletakkan dasar kepastian hukum, maka pada pasal 19 undang-undang UUPA diatur tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah. Pada Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa:

- a. ”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

¹⁸Desi Apriani dkk, *kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam system publikasi pendaftaran tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 5, Nomor 2, 2021

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut:
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”. Mengenai pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum ini, lebih lanjut diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan adanya proses digitalisasi maka selaras dengan asas dan teori kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. Dengan sistem pendaftaran tanah digital/elektronik maka akan dapat lebih mudah untuk mengubah sitem publikasi menjadi positif, dengan memberlakukan sistem ini yang banyak kelebihanannya terkait dengan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Kemudian dengan adanya salah satu status hak atas tanah yakni hak milik di Indonesia, seharusnya hak milik adalah hak atas tanah yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat lagi.

Perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas tanah yang dimaksud disini yaitu adalah dalam proses peningkatan kualitas data spasial pertanahan maka dibutuhkan proses digitalisasi bidang tanah, hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik sertipikat.

Masyarakat berpikir bahwa jika telah memiliki sertipikat maka telah mendapatkan perlindungan hukum, padahal seiring perkembangan zaman dan adanya proses digitalisasi, sehingga sertipikat bidang tanah perlu di digital demi melindungi kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah.¹⁹

Data base yang telah terupdate itu sendiri akan menghasilkan satu peta beserta informasi, positifnya kegiatan tersebut mengurangi sengketa pertanahan, klaim batas bidang, maupun serobotan bidang tanah oleh mafia tanah. Disamping itu pihak BPN berfokus kepada bidang tanah yang dikeluarkan sertipikat, tetapi pada tahun 2019, presiden Indonesia Joko widodo telah mengadakan proyek PTSL dimana proyek tersebut akan memetakan seluruh bidang tanah di Indonesia.

¹⁹ Zulfikar, Pemilik Hak Milik Atas Tanah Desa Ujung Baroh Kecamatan Johan Pahlawan, Wawancara 16 Juli 2023, Jam 10.30 WIB

B. Faktor Penyebab Pemilik Hak Milik Atas Tanah dalam Pelaksanaan Digitalisasi belum Terlindungi.

Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke peradilan umum, atau menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke pengadilan Tata Usaha Negara atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

Gugatan kepada pengadilan tersebut dikarenakan sertifikat mempunyai dua sisi, yakni di satu sisi secara keperdataan sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan, di sisi lain sertifikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat penetapan (*beschiking*) merupakan bentuk Pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknya. Sertifikat yang diterbitkan juga bersifat *deklaratoir*, yakni keputusan untuk mengakui suatu yang telah ada dan diberikan karena telah memenuhi syarat yang ditentukan. pemberian keputusan *declaratoir* dilakukan untuk mewujudkan suatu ketentuan dalam undang-undang yang masih bersifat abstrak ke dalam bentuk peristiwa konkrit, misalnya penerbitan sertifikat.

Asas kontradiktur delimitasi adalah pemilik tanah harus memiliki kesepakatan diantara tetangga yang berbatasan dalam proses penetapan batas

bidang tanah/ penentuan patok. Selain itu dalam bertetangga harus saling memahami tetangga yang berbatasan, sehingga akan mengurangi permasalahan sengketa dan akan meningkatkan kedamaian.²⁰

Adanya asas pemisahan horizontal dimana pemilik tanah bukan serta merta yang memiliki hak atau bangunan diatasnya, kecuali memang menjadi satu hak. Hal itu juga menyebabkan adanya tanah tetapi belum diketahui pemilik asli tanah. Pemilik sertifikat kurang kesadaran terhadap pentingnya proses plotting.²¹

Menurut pendapat petugas plotting banyak bidang tanah pemilik hak milik atas tanah yang memasuki kawasan hutan maupun hak guna usaha dan peta transmigrasi di aceh barat masih banyak yang belum terpetakan. Tetapi untuk dapat menyelesaikan hal tersebut pihak bpn mengumpulkan sebagian data-data bidang tanah yang masuk di dalam kawasan tersebut dan nantinya akan dilakukan blokir internal, selanjutnya ketika proses perpanjangan hak guna usaha akan dilakukan koordinir dengan para pihak untuk mengeluarkan beberapa bidang tanah tersebut, begitu juga dengan kawasan hutan akan berkoordinasi langsung dengan dinas terkait.²²

Faktor yang menyebabkan pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi belum terlindungi yaitu:

- Banyaknya bidang tanah yang tidak diketahui lokasi pastinya pada peta pendaftaran

²⁰ Zulfan, Akademisi UNMUHA, *Wawancara* 09 Juni 2023, Jam 15.30 WIB

²¹ Ruslan, Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat, *Wawancara* 14 Juli 2023, Jam 15.30 WIB

²² Baginda Kaiser, Petugas Plotting Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat, *Wawancara* 16 Juni 2023, Jam 12.30 WIB

- Peta yang tidak sesuai letak lokasi tersebut menyebabkan adanya tumpang tindih pada bidang tanah yang seharusnya berada di lokasi tersebut.
- Proses digitalisasi baru dilaksanakan pada tahun 2015 hingga saat ini, tetapi sertifikat telah dikeluarkan sejak 1961, jadi banyak bidang tanah yang masih belum terpetakan.

Ketika melakukan proses plotting ke petugas, masyarakat harus mengetahui tanahnya di peta, selanjutnya mereka akan menunjukkan tanahnya dan akan di petakan, identiknya yang sering terjadi di Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Barat yaitu masyarakat kurang memiliki pengetahuan dalam proses plotting.²³

Proses digitalisasi adalah membuat data hardcopy menjadi soft copy yang tersimpan dalam satu data base yang dapat diakses oleh orang-orang tertentu. Digitalisasi dimulai sejak tahun 2015 hingga sekarang di setiap kantor pertanahan.²⁴ Sertipikat tanah mulai dikeluarkan sejak tahun 1961 sehingga banyak tanah masyarakat yang belum terpetakan sehingga jika seluruh tanah masyarakat telah terpetakan sesuai tempat lokasinya maka akan mengurangi kegiatan klaim tanah, kejadian mafia tanah, maupun tumpang tindih sertipikat dan akan menjamin kepastian hukum bagi pemilik sertipikat dan pemilik sertipikat akan terlindungi kepastian hukumnya.

²³ Nurul Husna, Pemilik Hak Milik Desa Drien Rampak Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat, Wawancara 02 Juli 2023, Jam 16.40 WIB

²⁴ Rezky Muharram, Petugas Ploting Kantor Pentanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat, Wawancara 18 Juni 2023, Jam 15.15 WIB

Pemetaan/import bidang tanah, dilakukan terhadap bidang tanah yang sudah terpetakan sesuai dengan kondisi di lapangan pada sistem GeoKKP. Data bidang tanah dikatakan sesuai apabila letak, luas, maupun bentuknya cocok dengan kondisi sebenarnya.

Integrasi dan validasi bidang tanah dengan Surat Ukur, dilakukan untuk menggabungkan data tekstual dan spasial SU yang ada pada sistem KKP. Bidang tanah yang divalidasi adalah bidang tanah yang telah memenuhi aspek kebenaran letak, luas, bentuk, dan standar penomoran sesuai dengan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap.

²⁵Validasi data pertanahan bertujuan untuk mendapatkan data bidang tanah yang berkualitas. Terwujudnya peta desa lengkap dengan data-data bidang tanah yang valid di dalamnya menjadi dasar bagi layanan pertanahan yang modern seperti layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), pemeliharaan data pendaftaran tanah, pembangunan sistem informasi berbasis bidang tanah, penataan ruang, dan pertukaran data dengan instansi lain untuk keperluan perencanaan pembangunan wilayah dan pengelolaan pajak daerah. Analisis validitas data hasil peningkatan kualitas data bidang tanah di Desa dilakukan dengan cara membandingkan antara data yang ada di KKP dan data dokumen fisik SU. Adapun hal-hal yang diperbandingkan adalah sebagai berikut:

- Letak

²⁵ <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id>, “Strategi percepatan peningkatan kualitas data pertanahan kabupaten karanganyar”, Diakses Pada Tanggal 10 Juli 2023, Pada Pukul 15.56 Wib.

Analisis kesesuaian letak mengacu pada Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten Tahun 2019, yaitu sebuah bidang tanah dikatakan sesuai apabila minimal 2 (dua) tetangga bersebelahan telah sesuai posisinya. Tingginya tingkat kecocokan letak tidak lepas dari peta-peta dasar yang lengkap dimiliki dan adanya data base pertanahan sebagai cara untuk pendekatan posisi bidang tanah.

- Bentuk

Berdasarkan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten Tahun 2019, sebuah bidang tanah dikategorikan valid apabila antara Peta Pendaftaran KKP dan dokumen SU memiliki kemiripan secara geometri. Ketidaksesuaian bentuk tersebut dimungkinkan terjadi karena adanya kesalahan pengukuran pertama kali, mengingat keterbatasan alat ukur pada masa itu. Ketidakvalidan bentuk berkorelasi pada ketidakvalidan luas.

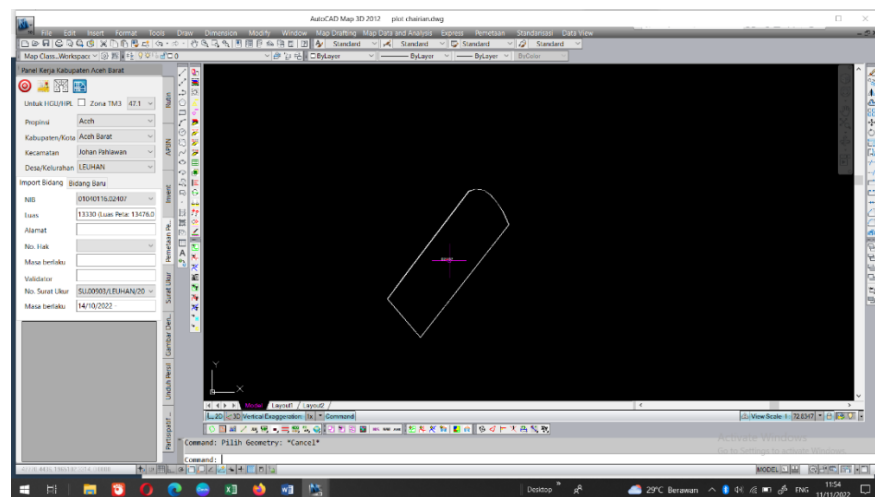
- Luas

Di dalam Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten Tahun 2019 disebutkan bahwa bidang tanah dikategorikan valid secara luas apabila nilai

perbedaan luas antara Peta Pendaftaran KKP dan dokumen fisik SU sebesar $\leq 5\%$.

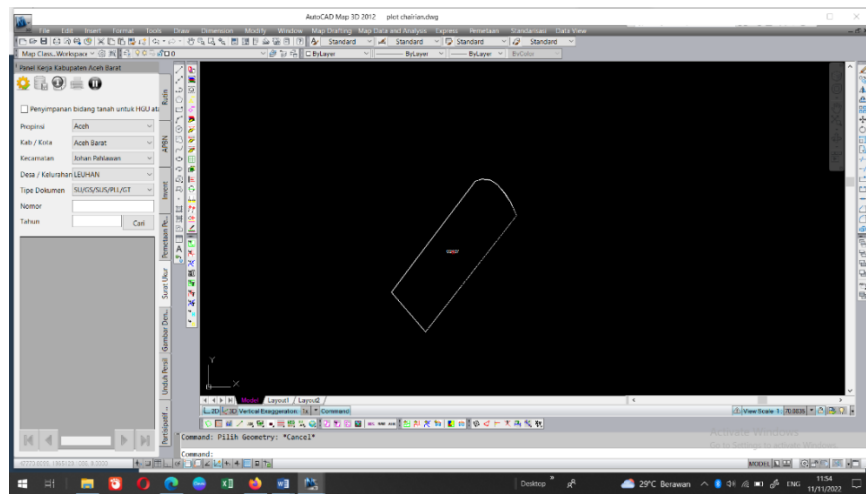
²⁶ Proses plotting diantaranya :

1. Memperbaiki peta, peta akan ditempatkan ditempat posisi koordinat dia seharusnya berada, setelah diperbaiki peta maka akan melakukan pemetaan persil.



2. Setelah itu melalui validasi su, validasi su ini berguna demi menjaga kelengkapan data agar legalitas pengakuan hak atas tanah tersebut lebih kuat.

²⁶ Baginda Kaisar, Petugas Plotting Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat, Wawancara 18 Juni 2023, Jam 10.18



3. Setelah itu maka validasi persil di peta pendaftaran, tidak terlepas dari validasi su dengan tujuan yang sama layaknya validasi su.

C. Upaya Yang Dapat Ditempuh Untuk Menyelesaikan Sengketa Dalam Pelaksanaan Digitalisasi Bagi Pemilik Hak Milik Atas Tanah

Agar sengketa pertanahan menjadi berkurang karena tidak lagi dapat dilakukan gugatan atas hak atas tanah yang telah diterbitkan tentunya akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang dicita-citakan pasal 33 ayat 3 UUD 1945, pasal 19 UUPA serta sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah yakni sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Lembaga yang diadopsi dalam hukum adat dalam UUPA harus diterapkan dalam penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia gugatan sengketa tanah banyak yang tidak secara nyata menguasainya karena Lembaga ini tidak dapat diberlakukan hanya sebagian saja artinya tidak dapat dipisahkan dengan kepemilikan bidang tanah dengan itikad baik, pasal 32 ayat 1 menyebutkan kata dan / bukan atau penegakan hukum. Idealnya Hakim

lebih hati-hati dalam menerapkan dasar hukum, menimbang agar tidak menggunakan dasar hukum yang sudah tidak berlaku lagi karena putusan tersebut akan menjadi yurisprudensi atau putusan yang berkekuatan tetap inkrah. Tidak akan menjadi putusan yang tidak dapat diterima dan dijalankan, sesuai dengan salah satu tujuan dari UUPA adalah menciptakan unifikasi baik perangkat maupun lembaganya yang salah satu mewujudkan adalah dengan ketentuan konversi dalam UUPA. Konversi ini dimaksudkan untuk mengubah hak-hak atas tanah sebelum UUPA baik hak adat maupun hak-hak lama Barat sehingga secara tersirat lembaga kadaluarsa dalam PP 18/2021 diadopsi agar seluruh bidang tanah di Indonesia dapat segera disetipikatkan sehingga bekas milik adat dan hak lama semua bersertipikat. Apabila tidak tersertifikasi tanah tersebut akan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Sesuai dengan asas hak menguasai negara yang memberikan kewenangan kepada negara untuk membuat kebijakan mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi terkait persediaan peruntukan penggunaan pemanfaatan dan pemeliharaan tanah. Macam-macam hak atas tanah dan hubungan hukum antara orang dengan tanah. Tanah tersebut akan mengelola dan berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah oleh Pemerintah. Tanah tersebut akan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sesuai dengan amanat pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang dijabarkan dalam pasal 2 UUPA.

Bagi peta tumpang tindih, memilih jalan mediasi di kantor pertanahan , jika tidak dapat diselesaikan maka akan dilaksanakan penyelesaian sengketa di

pengadilan.²⁷ Pemilik tanah yang telah mendigitalkan tanahnya merupakan salah satu solusi agar tidak terjadinya penserobotan tanah oleh mafia tanah.²⁸ Menurut karyawan PPAT setiap proses pendaftaran tanah dibutuhkan proses digitalisasi pemetaan atau plotting jika tidak maka tidak dapat melakukan serangkaian proses pendaftaran bidang tanah maupun pemeliharaan data bidang tanah lainnya.²⁹ Upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa dalam pelaksanaan digitalisasi bagi pemilik hak milik atas tanah yaitu:

- Melihat kesesuaian data antara buku tanah dan surat ukur
- Memastikan posisi pastinya bidang tanah tersebut dengan pemilik sertipikat, dengan penunjukan langsung di peta.
- Jika pemilik sertipikat tidak dapat menunjukkan bidang tanahnya di peta maka akan dilakukan pengambilan data koordinat lapangan. Menggunakan GPS handheld, data koordinat tersebut akan dipetakan di kantor pertanahan nantinya.
- Jika diketahuinya adanya bidang tanah pada lokasi peta yang akan didaratkan, maka petugas plotting akan mencari informasi terkait tanah tersebut, menempatkan bidang tanah tersebut pada tempat dia seharusnya berada, metode yang digunakan disini adalah analisa kesesuaian buku tanah, surat ukur maupun data base peta yang telah didaratkan citra satelit.

²⁷ Anisa, Pemilik Hak Milik Desa Gampa Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat, Wawancara 06 Juli 2023, Jam 15.00 WIB

²⁸ Mar, Pemilik Hak Milik Desa Padang Mancang Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat, Wawancara 06 Juli 2023, Jam 16.40 WIB

²⁹ Amelia Rahmadhania, Karyawan Staf PPAT, Kantor Notaris dan PPAT Azhar Kabupaten Aceh Barat, Wawancara 17 Juni 2023, Jam 17.00 WIB

Melakukan penyatuan bidang-bidang yang telah terploting mandiri dengan bidang-bidang tanah yang telah terploting pada Geo KKP sebelumnya serta menggabungkan merapikan bidang-bidang tanah yang terploting atas bantuan pemilik hak milik (pemohon). Tahapan ini dilaksanakan dengan hati-hati dan cermat serta tetap memperhatikan kanan kiri tetangga berbatasan dan tanah-tanah yang belum tersertipikat setelah didaratkan dengan peta citra satelit.

Bidang tanah yang telah dilakukan dengan peningkatan kualitas data pemetaan bidang tanah melalui *Geo KKP (ploting)*. Akan adanya suatu perbandingan data sebelum dilakukannya proses digitalisasi tersebut. Telah memberikan data awal dan data akhir dan setelah dilihat, terdapat progres peningkatan kualitas data sebesar 5% .

Jika adanya peta digital maka masyarakat dapat melihat tanah secara digital, itu sangat membantu masyarakat dalam memastikan keberadaan tanahnya, BPN juga mempunyai aplikasi sentuh tanahku sehingga masyarakat dapat melihat peta pada *mobilephone*.³⁰

Analisis Peningkatan kualitas data digunakan untuk meningkatkan kualitas data yang ada pada database Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat. Peningkatan ini tidak lepas dengan usaha melandingskan bidang tanah yang sudah bertipikat ke dalam Geo KKP, untuk membantu pelayanan pertanahan kepada masyarakat menjadi lebih baik kedepannya.

³⁰ Idrus, Pemilik Hak Milik Desa Drien Rampak Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat, Wawancara 06 Juli 2023, Jam 11.11 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Proses perlindungan hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat menerapkan sistem hukum negatif tendensi positif, dimana hak milik bidang tanah yang telah dikeluarkan oleh BPN masih dapat dipertanyakan status tanahnya tetapi disamping itu hal tersebut juga menjamin atau melindungi pemilik tanah yang sebenarnya memiliki tanah tersebut dengan segala pertimbangan terhadap peraturan perundang-undangan. Dengan melaksanakan proses digitalisasi pemetaan akan menciptakan suatu data base peta beserta informasi pemilik tanah sehingga menyebabkan tidak sembarangan mengklaim tanah, maupun sengketa batas bidang. Sistem publikasi negatif tendensi positif yang diatur dalam PP 24/1997 belum dapat mewujudkan kepastian hukum serta belum dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sertipikat. Apabila tidak segera dilakukan perubahan system publikasi akan semakin banyak menimbulkan dampak negative (sengketa tanah), karena pada dasarnya tanah akan semakin terbatas dan tetap, sedangkan aktifitas manusia terus berkembang mengikuti laju perkembangan pembangunan. Kepastian hukum yang semula akan diberikan penegasan melalui sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA, yang idealnya adalah pembuktian yang seutuhnya. Wujud yang dicita-citakan oleh UUPA dan PP pendaftaran

tanah, bahwa Negara akan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, serta dimaksudkan untuk menghimpun dan meyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis terhadap bidang-bidang tanah di Indonesia belum dapat di wujudkan. Diperlukan adanya proses digitalisasi keseluruhan agar dapat berubah menjadi sitem positif, tetapi hal itu mempunyai beberapa kendala yang harus dipenuhi terlebih dahulu.

2. Faktor yang menyebabkan pemilik hak milik atas tanah dalam pelaksanaan digitalisasi belum terlindungi yaitu:

- Banyaknya bidang tanah yang tidak diketahui lokasi pastinya pada peta pendaftaran
- Peta yang tidak sesuai letak lokasi tersebut menyebabkan adanya tumpang tindih pada bidang tanah yang seharusnya berada di lokasi tersebut.
- Proses digitalisasi baru dilaksanakan pada tahun 2015 hingga saat ini, tetapi sertipikat telah dikeluarkan sejak 1961, jadi banyak bidang tanah yang masih belum terpetakan.

3. Upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa dalam pelaksanaan digitalisasi bagi pemilik hak milik atas tanah yaitu:

- Melihat kesesuaian data antara buku tanah dan surat ukur
- Memastikan posisi pastinya bidang tanah tersebut dengan pemilik sertipikat, dengan penunjukan langsung di peta.

- Jika pemilik sertipikat tidak dapat menunjukkan bidang tanahnya di peta maka akan dilakukan pengambilan data koordinat lapangan. Menggunakan GPS handheld, data koordinat tersebut akan dipetakan di kantor pertanahan nantinya.
- Jika diketahuinya adanya bidang tanah pada lokasi peta yang akan didaratkan, maka petugas plotting akan mencari informasi terkait tanah tersebut, menempatkan bidang tanah tersebut pada tempat dia seharusnya berada, metode yang digunakan disini adalah analisa kesesuaian buku tanah, surat ukur maupun data base peta yang telah didaratkan citra satelit.

B. SARAN

1. Disarankan kepada Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat agar mengikuti dan menjalankan peraturan perundang-undangan dalam proses penerbitan sertipikat sesuai dengan SOP, jika dilakukan segala kegiatan sesuai dengan standar operasional pelayanan maka akan mengurangi adanya masalah nantinya.
2. Disarankan untuk Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat agar dapat memberikan suatu sosialisasi kepada masyarakat untuk dapat mendigitalkan bidang tanahnya, diketahui masih banyak bidang tanah yang masih belum terpetakan. (sudah dimulai di kantor pertanahan layaknya brosur, baliho)
3. Disarankan kepada Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat dapat mengupayakan pelaksanaan peningkatan kualitas data spasial menjadi lebih baik kedepannya, proses digitalisasi seluruh bidang tanah di seluruh kawasan aceh barat sehingga nantinya menjadi data base peta satu kabupaten lengkap beserta informasi kepemilikan, penguasaan maupun pemamfaatan bidang tanah tersebut .

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Agustina Rosa dkk, *Hukum Perdata*, Universitas Terbuka, Banten, 2022.
- Alamsah D Nandang, *Administrasi Pertanahan*, Universitas Terbuka, Banten, 2021.
- Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum Dan Tercapai Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Penerbit alumni, Bandung, 2022.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Damayanti, dkk, *Panduan Lengkap Menyusun Proposal, Skripsi, Tesis, Desertasi Untuk Semua Program Studi*, Araska Publisher, Yogyakarta, 2013.
- Hartiwiningsih dkk, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Terbuka, Banten, 2022.
- Ghazali, Kurniawan, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, 2013.
- Lubis, Mhd Yamin dkk, *Hukum Pendaftaran Tanah dilengkapi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara regulasi dan implementasi*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2006.

Modul D4 STPN Yogyakarta, 1 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Cetakan Kesembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.

Muljadi, Kartini, *Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004.

Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2013.

Nasution Az, *Hukum Perliindungan Konsumen, Suatu Pengantar*, Penerbit Diadit Media, Jakarta, 2004.

Parlindungan,A.P.,*Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) di Lengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999.

Poerwadarminta,W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1976.

Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*,Kencana, Jakarta, 2008.

Rumokoy, A. Donald dkk, *Kamus Umum Politik dan Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011

Setiabudi, Jayadi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2013

Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum agraria [Hak Jaminan](#)*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Syarief, Elza, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta, 2014

Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KGP, Jakarta, 2012.

Tim Visi Yustisia, *KUH Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan KUHA Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata)*, Visimedia, Jakarta Selatan, 2015

Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Hak atas Tanah*, Intermasa, Bogor, 2008.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang–Undang Dasar 1945

Kitab Undang Hukum Perdata (KUHPdt)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Permen KBPN No.16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Permen KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. INTERNET

<https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>, "*Kepastian Hukum dan perlindungan hukum dalam system publikasi pendaftaran tanah di indonesia*", Diakses Pada Tanggal 19 Januari 2022, Pada Pukul 16.52 Wib.

<https://lbhpayoman.unpar.ac.id>, "Apa itu perbuatan melawan hukum?", Diakses Pada Tanggal 20 Januari 2023, Pada Pukul 00.20 Wib.

<https://www.prodi4.stpn.ac.id>, "*Modul Hukum Tanah*", Diakses Pada Tanggal 19 Januari 2023, Pada Pukul 17.00 Wib.

<https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id>, "*Strategi percepatan peningkatan kualitas pertanian kabupaten karaanyar*", Diakses Pada Tanggal 19 Juni 2023, Pada Pukul 12.41 Wib.

<https://lbhpayoman.unpar.ac.id>, "*Perlindungan hukum?*", Diakses Pada Tanggal 10 Juli 2023, Pada Pukul 15.46 Wib.

https://www.Academia.edu/Documents/in/Perlindungan_Hukum, "*Perlindungan hukum?*", Diakses Pada Tanggal 16 Juli 2023, Pada Pukul 17.42 Wib.

lawofficeindonesia.com, "*Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah*", Diakses Pada Tanggal 19 Januari 2023, Pada Pukul 00.13 Wib.

D. JURNAL

Desi Apriani dkk, *kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam system publikasi pendaftaran tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 5, Nomor 2, 2021

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Agustina Rosa dkk, *Hukum Perdata*, Universitas Terbuka, Banten, 2022.
- Alamsah D Nandang, *Administrasi Pertanahan*, Universitas Terbuka, Banten, 2021.
- Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum Dan Tercapai Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Penerbit alumni, Bandung, 2022.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Damayanti, dkk, *Panduan Lengkap Menyusun Proposal, Skripsi, Tesis, Desertasi Untuk Semua Program Studi*, Araska Publisher, Yogyakarta, 2013.
- Hartiwiningsih dkk, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Terbuka, Banten, 2022.
- Ghazali, Kurniawan, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, 2013.
- Lubis, Mhd Yamin dkk, *Hukum Pendaftaran Tanah dilengkapi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara regulasi dan implementasi*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2006.

Modul D4 STPN Yogyakarta, 1 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Cetakan Kesembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.

Muljadi, Kartini, *Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004.

Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2013.

Nasution Az, *Hukum Perliindungan Konsumen, Suatu Pengantar*, Penerbit Diadit Media, Jakarta, 2004.

Parlindungan,A.P.,*Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) di Lengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999.

Poerwadarminta,W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1976.

Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*,Kencana, Jakarta, 2008.

Rumokoy, A. Donald dkk, *Kamus Umum Politik dan Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011

Setiabudi, Jayadi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2013

Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum agraria [Hak Jaminan](#)*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Syarief, Elza, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta, 2014

Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KGP, Jakarta, 2012.

Tim Visi Yustisia, *KUH Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan KUHA Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata)*, Visimedia, Jakarta Selatan, 2015

Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Hak atas Tanah*, Intermasa, Bogor, 2008.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang–Undang Dasar 1945

Kitab Undang Hukum Perdata (KUHPdt)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Permen KBPN No.16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Permen KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. INTERNET

<https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>, "*Kepastian Hukum dan perlindungan hukum dalam system publikasi pendaftaran tanah di indonesia*", Diakses Pada Tanggal 19 Januari 2022, Pada Pukul 16.52 Wib.

<https://lbhpayoman.unpar.ac.id>, "Apa itu perbuatan melawan hukum?", Diakses Pada Tanggal 20 Januari 2023, Pada Pukul 00.20 Wib.

<https://www.prodi4.stpn.ac.id>, "*Modul Hukum Tanah*", Diakses Pada Tanggal 19 Januari 2023, Pada Pukul 17.00 Wib.

<https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id>, "*Strategi percepatan peningkatan kualitas pertanahan kabupaten karaanyar*", Diakses Pada Tanggal 19 Juni 2023, Pada Pukul 12.41 Wib.

<https://lbhpayoman.unpar.ac.id>, "*Perlindungan hukum?*", Diakses Pada Tanggal 10 Juli 2023, Pada Pukul 15.46 Wib.

https://www.Academia.edu/Documents/in/Perlindungan_Hukum, "*Perlindungan Hukum?*", Diakses Pada Tanggal 16 Juli 2023, Pada Pukul 17.42 Wib.

lawofficeindonesia.com, "*Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah*", Diakses Pada Tanggal 19 Januari 2023, Pada Pukul 00.13 Wib.

D. JURNAL

Desi Apriani dkk, *kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam system publikasi pendaftaran tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 5, Nomor 2, 2021

LAMPIRAN









