



---

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG DI ATASNYA TELAH TERDAFTAR HAK MILIK ATAS NAMA ORANG LAIN.

Esther Indah Pricilia Permatasari Sihombing<sup>1</sup>, Yuhelson<sup>2</sup>, Khalimi<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>2</sup>Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>3</sup>Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: [Esthersihombing25@yahoo.com](mailto:Esthersihombing25@yahoo.com)

---

### Article History:

Received: 06-07-2023

Revised: 11-07-2023

Accepted: 13-07-2023

### Keywords:

Land Registration,  
Land Rights, Land  
Certificate

**Abstract:** *Based On Government Regulation No. 24 Of 1997 About land registration, that land registration is done using the basis of sporadic system ddapat done with the conditions that have been determined. Namaun in fact many land disputes that occur in the community such as the registration of certificates of property rights on land objects that already have the basis of land tenure letter issued by the local village. The formulation of the problem in this study is how the legal consequences of land certificate holders on it have registered property rights in the name of others? How is the legal protection of land rights holders based on a land ownership letter on which property rights have been registered in the name of another person? The theory of law used in this study is the theory of legal consequences by Soeroso and the theory of legal certainty by Philipus M. Hadjon. The results showed that the legal consequences arising from the certificate is not obtained legal certainty to the owner of the land certificate on the object of the dispute. This resulted in the owner of land rights based on the land certificate can not control the objwk, so it is thought necessary especially to the Land Office to lenih careful in conducting the assessment of Juridical data and physical data so that no land disputes arise in the future..*

---

© 2023 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

---

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan, mempunyai peranan penting dan merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Selain itu tanah berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya maupun yang menguasai. Oleh karena itu Tanah adalah objek yang sangat penting bagi kehidupan manusia yang harus dijaga, karena tanah merupakan tempat dimana orang berpijak dan menjalankan kehidupan, menjadi sumber kesejahteraan, juga kemakmuran bagi masyarakat. Pendaftaran tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah demi mewujudkan tertib

administrasi di bidang pertanahan. Adapun yang dimaksud dengan hak tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.

Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang pembagian hasil penjualan kepada kreditor tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah “kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.”

Hukum agraria mengatur mengenai macam-macam bentuk hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik perseorangan atas tanah (hak milik atas tanah), disamping terdapat pula hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai dan macam hak lainnya yang diatur dalam UUPA. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum) untuk memaknai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Diantara hak-hak yang diatur dalam UUPA, ada yang sifatnya khusus, yang bukan sekedar berisikan diwakil, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan.

Perolehan hak atas tanah, meskipun lahir dari suatu bentuk perjanjian, namun pemberian status hak kebendaan terhadap hak-hak atas tanah terwujud dalam bentuk perlu didaftarnya pemberian hak-hak tersebut. Pencatatan pada dasarnya dilakukan untuk melindungi kepentingan dan hak dari orang perorangan yang melakukan perbuatan hukum terhadap kemungkinan pelanggaran hak mereka oleh pihak ketiga, dan bukan dilakukan guna melindungi kepentingan pihak ketiga. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengtaur tentang tata cara pendaftaran tanah pertama kali ataupun tentang sistem pemeliharaan tanah, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek tanah yang belum terdaftar". Salah satu bentuk implementasi peraturan tersebut adalah dikeluarkannya girik oleh pihak kelurahan sebagai salah satu alat hukum untuk penerbitan sertipikat dalam program pendaftaran tanah pertama kali tersebut. Namun pada kenyataannya, terdapat permasalahan hukum yang timbul akibat adanya tumpang tindih terhadap kepemilikan objek tanah tersebut. Dalam penelitian ini, penulis berfokus pada permasalahan hukum yang timbul akibat adanya penerbitan sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan yang sebenarnya pada objek tanah tersebut sudah terdapat girik yang dikeluarkan oleh kelurahan sebagai bentuk bukti kepemilikan atas orang lain. Berikut penulis memaparkan beberapa fenomena hukum yang terjadi dalam masyarakat terkait dengan penelitian ini.

Urgensi penelitian ini adalah Perlindungan Hak Kepemilikan: Penelitian ini memiliki urgensi karena melibatkan hak kepemilikan yang mendasar. Pemegang hak atas

tanah yang terdaftar secara sah memiliki kepentingan yang kuat untuk dilindungi dari klaim yang tidak sah atas tanah tersebut. Perlindungan hukum yang tepat diperlukan untuk memastikan kepastian dan keberlanjutan hak kepemilikan.

**Kepentingan Pihak Ketiga yang Bertindak dengan Itikad Baik:** Penelitian ini juga relevan karena melibatkan pihak ketiga yang membeli atau memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik. Pihak ketiga yang bertindak dengan itikad baik dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku seharusnya dapat mengandalkan keabsahan pendaftaran tanah dan mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Penelitian ini dapat menyoroti perlunya perlindungan terhadap kepentingan pihak ketiga yang terkait.

**Keadilan dan Kepercayaan Publik:** Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang di atasnya telah terdaftar hak milik atas nama orang lain juga berkaitan dengan prinsip-prinsip keadilan dan kepercayaan publik dalam sistem hukum. Masyarakat membutuhkan keyakinan bahwa sistem pendaftaran tanah yang ada dapat memberikan perlindungan yang adil dan dapat diandalkan bagi pemegang hak atas tanah yang sah. Penelitian ini dapat membantu mengidentifikasi kelemahan atau tantangan dalam sistem yang dapat menghambat perlindungan yang adil.

**Perlindungan Investasi dan Pengembangan Properti:** Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang di atasnya telah terdaftar hak milik atas nama orang lain juga memiliki urgensi dari perspektif investasi dan pengembangan properti. Jika kepemilikan tanah tidak terlindungi dengan baik, ini dapat menghambat investasi dan pengembangan yang berkelanjutan. Perlindungan hukum yang efektif adalah penting untuk mendorong investasi yang aman dan mendukung pertumbuhan ekonomi. (Ruchiyat, 2007).

Dengan memahami urgensi dari penelitian ini, Anda dapat menggarisbawahi pentingnya masalah ini dalam konteks hukum tanah dan memberikan kontribusi yang berarti dalam memperbaiki atau memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang terdaftar secara sah.

## **LANDASAN TEORI**

**Asas Terdaftar dalam Sistem Hukum Kepemilikan Tanah,** Asas ini mengacu pada prinsip bahwa pendaftaran hak atas tanah di lembaga pendaftaran tanah yang sah memberikan bukti yang kuat tentang kepemilikan tanah tersebut. Perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar secara sah.

**Prinsip Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga yang Bertindak dengan Itikad Baik,** Prinsip ini menegaskan bahwa pihak ketiga yang membeli atau memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dapat dilindungi oleh hukum, meskipun pemilik hak sebelumnya tidak terdaftar atau tidak memiliki hak yang sah. Perlindungan hukum diberikan kepada pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik.

**Tanggung Jawab Negara dalam Sistem Pendaftaran Tanah,** yakni Negara memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan dan keakuratan pendaftaran hak atas tanah melalui lembaga pendaftaran tanahnya. Negara harus memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang telah terdaftar secara sah, dan bertanggung jawab dalam memberikan ganti rugi jika terjadi kesalahan atau kekhilafan dalam sistem pendaftaran tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Menurut (Aslichati, 2008), Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang diperoleh dengan cara atau metode ilmiah. Metode ilmiah yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan dengan prosedur atau langkah-langkah baku, yang disebut penelitian ilmiah. Mengingat pentingnya penelitian yang mana digunakan sebagai jalan atau proses untuk melakukan suatu penyelidikan terhadap suatu fenomena atau peristiwa hukum tertentu (Sugiono, 2009) Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum; kesesuaian norma hukum dengan prinsip hukum; dan kesesuaian tindakan dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2010).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Akibat Hukum Terhadap Pemegang Surat Keterangan Tanah Yang Diatasnya Telah Terdaftar Hak Milik Atas Nama Orang Lain dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Diatasnya Telah Terdaftar Hak Milik Atas Nama Orang Lain.

### **Akibat Hukum Terhadap Pemegang Surat Keterangan Tanah Yang Diatasnya Telah Terdaftar Hak Milik Atas Nama Orang Lain.**

Pertanahan adalah salah satu sektor yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Namun, masih banyak masalah yang terjadi dalam hal kepemilikan hak atas tanah. Salah satu masalah yang sering terjadi adalah terkait dengan bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Namun, masih banyak masyarakat yang menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alat bukti awal kepemilikan hak atas tanah. SKT sering kali tidak dianggap sebagai bukti yang kuat dalam proses peradilan, karena dapat terjadi kecacatan administrasi atau ketidaklengkapan dokumen.

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Dalam konteks ini, akibat hukum merujuk pada konsekuensi atau dampak yang timbul sebagai hasil dari tindakan yang dilakukan oleh individu atau entitas hukum, dengan tujuan untuk mencapai suatu akibat yang diharapkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Akibat hukum dapat berbentuk perubahan keadaan hukum, hubungan hukum antara subjek hukum, dan sanksi yang diberikan dalam kasus tindakan yang melanggar hukum. Berikut adalah beberapa contoh bentuk akibat hukum:

1. Perubahan keadaan hukum: Akibat hukum dapat terjadi ketika suatu keadaan hukum berubah atau lenyap. Sebagai contoh, seseorang yang tidak cakap hukum dapat berubah menjadi cakap hukum ketika mencapai usia 21 tahun. Perubahan ini merupakan akibat hukum yang diatur oleh hukum.
2. Hubungan hukum antara subjek hukum: Akibat hukum juga dapat terjadi ketika terbentuk, berubah, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum. Misalnya, ketika seseorang mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah, hubungan hukum antara pemilik rumah dan penyewa terbentuk. Apabila masa sewa berakhir dan semua perjanjian telah dipenuhi, hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
3. Sanksi hukum: Akibat hukum juga dapat berupa sanksi yang diberikan sebagai konsekuensi dari tindakan yang melanggar hukum. Sebagai contoh, seorang

pencuri dapat diberikan sanksi hukuman karena perbuatannya yang melanggar hukum, yaitu mengambil barang orang lain tanpa hak.

Akibat hukum merupakan hasil dari suatu peristiwa hukum yang timbul sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik itu perbuatan yang sesuai dengan hukum maupun perbuatan yang melanggar hukum. Di Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1266 memberikan contoh mengenai akibat hukum terhadap debitur yang tidak aktif dalam perjanjian.

Selain itu, terdapat pula topik terkait yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT). SKT adalah sebuah dokumen yang digunakan sebagai bukti fisik penguasaan atas suatu tanah yang telah dikenal oleh masyarakat Indonesia sejak lama. Sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, SKT merupakan surat yang menunjukkan bahwa sebidang tanah telah dikuasai oleh seseorang. Pada masa tersebut, SKT dikeluarkan oleh Kepala Desa, Lurah, atau Kepala Adat di suatu wilayah.

SKT memiliki banyak ragam seperti sporadik, girik, letter C, Petok D, dan lain sebagainya, tergantung dari daerah dan peraturan yang berlaku di wilayah tersebut. Sebelum UUPA, masyarakat dapat menguasai tanah dengan membebaskan lahan yang diinginkan dan menggarap tanah tersebut, mengingat pada waktu itu sebagian besar wilayah Indonesia adalah hutan yang tidak memiliki pemilik.

Namun, setelah dikeluarkannya UUPA No. 5 Tahun 1960, perbuatan yang berkaitan dengan tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bebas membebaskan lahan tidak lagi diperbolehkan, karena diperlukan pengaturan untuk menghindari sengketa dan mendorong pembangunan. Setelah UUPA, sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan yang diakui, dan sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam penerbitan sertifikat tanah.

Meskipun sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan yang kuat, SKT masih memiliki peran dalam beberapa konteks. Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa apabila tidak atau tidak lagi tersedia alat-alat pembuktian yang lengkap, maka pembuktian hak atas tanah dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berterusan oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya dengan syarat tertentu.

Dalam konteks pendaftaran tanah, SKT dapat digunakan sebagai alat bukti fisik atas penguasaan tanah tersebut jika tidak ada alat bukti lain yang tersedia. Namun, melalui Surat Edaran Menteri ATR/BPN No. 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, SKT dihapuskan sebagai salah satu syarat pendaftaran tanah. Meskipun demikian, SKT masih dapat digunakan dalam pendaftaran tanah jika pemilik tanah memilikinya sebagai surat keterangan penguasaan fisik atas tanah.

Penting untuk dicatat bahwa sertifikat tanah dianggap lebih kuat sebagai bukti kepemilikan tanah berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Namun, SKT masih memiliki kedudukan sebagai hak dasar atas sebidang tanah yang dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Dalam beberapa kasus, hakim juga dapat mempertimbangkan SKT sebagai alat bukti yang sah dalam memutuskan perkara terkait tanah.

Dalam konteks yang lebih luas, perlindungan hukum adalah salah satu prinsip fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan individu atau kelompok dari penyalahgunaan atau pelanggaran hukum.

Perlindungan hukum mencakup berbagai aspek kehidupan, termasuk hak asasi manusia, hak kepemilikan, hak kontrak, dan banyak lagi.

Dalam menjalankan fungsinya, sistem hukum memberikan jaminan dan mekanisme untuk melindungi individu atau kelompok dari tindakan yang merugikan atau melanggar hak-hak mereka. Contohnya, jika seseorang mengalami pelanggaran hak asasi manusia, mereka dapat mencari perlindungan melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Pengadilan akan memeriksa kasus tersebut, mendengarkan argumen kedua belah pihak, dan mengeluarkan putusan yang adil berdasarkan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum juga berperan dalam menjaga ketertiban sosial dan keadilan. Melalui aturan hukum yang jelas dan adil, sistem hukum menciptakan kerangka kerja yang memastikan bahwa tindakan melawan hukum akan mendapatkan konsekuensi yang sesuai. Ini membantu mencegah tindakan kriminal, korupsi, penipuan, dan perilaku merugikan lainnya.

Selain itu, perlindungan hukum juga mencakup hak untuk mendapatkan keadilan dan pengakuan di hadapan hukum. Setiap individu memiliki hak untuk mempertahankan diri mereka sendiri, mengemukakan argumen mereka, dan mendapatkan perlakuan yang adil dari sistem hukum. Hak ini meliputi hak atas pendengaran yang adil, akses ke pengacara, proses hukum yang transparan, dan pembuktian yang objektif.

Dalam konteks ekonomi, perlindungan hukum juga penting untuk mendorong investasi dan perkembangan bisnis. Keberadaan aturan hukum yang jelas dan dapat diandalkan memberikan kepastian kepada pelaku usaha dan melindungi hak-hak mereka dalam melakukan transaksi bisnis, menjaga kekayaan intelektual, dan menjamin perlakuan yang adil dalam persaingan pasar. Ini mendorong pertumbuhan ekonomi dan menciptakan iklim usaha yang stabil.

Penting untuk diingat bahwa perlindungan hukum adalah prinsip yang fundamental dalam sistem hukum dan merupakan dasar bagi terciptanya masyarakat yang adil dan berkeadilan. Perlindungan hukum memastikan bahwa setiap individu memiliki hak yang sama dan dapat mengandalkan sistem hukum untuk melindungi kepentingan mereka.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Diatasnya Telah Terdaftar Hak Milik Atas Nama Orang Lain.**

Dalam konteks perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang menghadapi situasi di mana tanah yang mereka klaim telah terdaftar atas nama orang lain, terdapat pertanyaan krusial mengenai keadilan dan kepastian hukum. Pemegang hak atas tanah memiliki hak-hak legal dan kepentingan yang patut dipertimbangkan. Mereka telah melaksanakan tindakan hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan hak mereka atas tanah tersebut harus diakui dan dilindungi oleh sistem hukum.

Di sisi lain, pemegang hak milik yang mendaftarkan tanah atas namanya juga memiliki hak-hak legal yang harus dihormati. Mereka berkeyakinan bahwa mereka adalah pemilik sah tanah tersebut dan telah memenuhi semua persyaratan hukum untuk memperoleh sertifikat hak milik. Perlindungan hukum juga perlu diberikan kepada mereka untuk menjaga kepastian hukum dan mencegah adanya keraguan atau sengketa terkait kepemilikan tanah tersebut.

Namun, dalam situasi di mana terdapat perselisihan antara pemegang hak atas tanah dan pemegang hak milik yang terdaftar, perlindungan hukum harus bertujuan untuk mencapai keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Dalam hal ini, pengadilan harus

mempertimbangkan bukti-bukti yang ada serta mengedepankan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Pentingnya perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang menghadapi situasi seperti ini sangat jelas. Sistem hukum harus memberikan pengayoman kepada pemegang hak atas tanah yang telah melaksanakan tindakan hukum yang sah dan memiliki bukti yang mendukung klaim kepemilikan mereka. Pemegang hak milik yang terdaftar juga harus dilindungi, namun perlindungan tersebut tidak boleh mengabaikan hak-hak dan kepentingan pemegang hak atas tanah yang sah.

Dalam hal ini, penting bagi sistem hukum untuk mengakomodasi kasus-kasus yang kompleks dan memastikan bahwa keputusan yang diambil didasarkan pada analisis yang cermat dan adil terhadap fakta dan bukti yang ada. Perlindungan hukum yang tepat akan menghasilkan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dan mendorong pengembangan sistem pertanahan yang adil dan terpercaya.

Dalam menghadapi situasi di mana pemegang hak atas tanah dihadapkan pada klaim pemegang hak milik yang terdaftar, perlindungan hukum harus menjadi landasan yang kuat untuk menjaga keadilan, kepastian hukum, dan kepentingan semua pihak yang terlibat. Melalui penegakan hukum yang adil dan analisis yang teliti terhadap fakta-fakta yang ada, sistem hukum dapat memberikan solusi yang seimbang dan mendukung pengembangan sektor pertanahan yang berkeadilan.

Dasar penyelesaian dalam kasus perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang di atasnya telah terdaftar hak milik atas nama orang lain dapat mencakup beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan:

1. Analisis Bukti: Penyelesaian kasus ini harus didasarkan pada analisis yang cermat terhadap bukti-bukti yang ada. Pengadilan perlu mempertimbangkan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah, seperti sertifikat hak guna bangunan atau bukti pembayaran pajak tanah, yang menunjukkan klaim kepemilikan yang sah. Pemegang hak milik yang terdaftar juga harus mengajukan bukti-bukti yang memvalidasi klaim mereka atas kepemilikan tanah tersebut. Analisis bukti yang objektif dan teliti akan menjadi dasar penting dalam mengambil keputusan yang adil.
2. Prinsip Keadilan: Pengadilan harus mendasarkan keputusannya pada prinsip keadilan, yang mencakup pertimbangan terhadap kepentingan dan hak-hak semua pihak yang terlibat. Keputusan hukum harus mampu menjaga keseimbangan antara hak pemegang hak atas tanah yang sah dan hak pemegang hak milik yang terdaftar. Prinsip ini harus diterapkan secara adil dan obyektif, tanpa adanya penyelewengan atau kecenderungan yang merugikan salah satu pihak.
3. Perlindungan Hukum yang Adil: Sistem hukum harus memberikan perlindungan yang adil kepada pemegang hak atas tanah yang telah melaksanakan tindakan hukum yang sah. Perlindungan ini harus memastikan bahwa klaim mereka atas kepemilikan tanah diakui dan dilindungi oleh hukum. Pemegang hak milik yang terdaftar juga harus mendapatkan perlindungan hukum yang memastikan kepastian hukum bagi mereka, namun tetap mempertimbangkan kepentingan pemegang hak atas tanah yang sah.
4. Pertimbangan Sosial dan Ekonomi: Dalam menyelesaikan kasus ini, pertimbangan sosial dan ekonomi juga perlu diperhatikan. Pengadilan harus mempertimbangkan dampak keputusan terhadap masyarakat dan sektor pertanahan secara luas. Keputusan yang diambil harus menghindari terjadinya kerugian yang tidak

proporsional bagi salah satu pihak atau masyarakat secara umum. Pertimbangan ini akan memastikan bahwa penyelesaian kasus ini berada dalam konteks yang lebih luas, sesuai dengan kepentingan publik.

Dalam praktiknya, penyelesaian kasus ini akan melibatkan proses hukum yang komprehensif, termasuk pemeriksaan bukti, pendengaran sidang, dan pertimbangan hukum yang mendalam. Keputusan yang diambil oleh pengadilan harus mencerminkan prinsip keadilan, perlindungan hukum yang adil, dan pertimbangan yang menyeluruh terhadap fakta dan kepentingan yang ada.

Pertama, berdasarkan data yuridis, pemegang hak atas tanah yang didukung oleh surat keterangan tanah memiliki dasar hukum yang kuat. Surat keterangan tanah merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh instansi pertanahan yang mengesahkan kepemilikan tanah oleh pemegangnya. Dengan adanya surat keterangan tanah yang sah, pemegang hak atas tanah memiliki klaim yang jelas terhadap kepemilikan tanah tersebut. Kedua, data fisik juga menjadi bukti yang mendukung pemegang hak atas tanah. Fakta-fakta fisik, seperti bangunan atau pembangunan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah, dapat menjadi indikator bahwa pemegang tersebut telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara nyata. Keberadaan bangunan atau perubahan fisik lainnya pada tanah tersebut menguatkan klaim pemegang hak atas tanah sebagai pemilik yang sah.

Selain itu, data historis juga menjadi faktor penting dalam menentukan pemegang hak atas tanah yang sah. Jika terungkap fakta-fakta historis yang menunjukkan bahwa tanah tersebut sebelumnya dimiliki atau digunakan oleh penggugat, hal ini akan memperkuat klaim pemegang hak atas tanah sebagai pemilik yang sah. Bukti-bukti sejarah seperti dokumen-dokumen terdahulu, bukti penggunaan atau kepemilikan yang lama, atau kesaksian dari sumber-sumber yang dapat dipercaya, dapat menjadi dasar kuat untuk menguatkan klaim pemegang hak atas tanah.

Oleh karena itu, dengan menggabungkan data yuridis, data fisik, dan data historis yang mengungkapkan fakta-fakta tersebut, dapat disimpulkan bahwa pemegang hak atas tanah berdasarkan surat keterangan tanah adalah pemegang yang sah. Dalam konteks ini, sertifikat hak guna bangunan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan dapat dibatalkan, karena telah terungkap bukti yang meyakinkan bahwa tanah tersebut sebenarnya adalah milik penggugat. Kesimpulan ini mencerminkan kesatuan argumen yang komprehensif, menggabungkan aspek-aspek hukum, fisik, dan historis untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil menghormati hak pemegang hak atas tanah yang sah.

## **KESIMPULAN**

Bahwa Pemegang hak atas tanah berdasarkan surat keterangan tanah adalah pemegang yang sah karena berdasarkan data yuridis, data fisik dan juga historis objek tanah tersebut telah terungkap fakta – fakta bahwa benar tanah tersebut adalah milik penggugat. Sehingga sertpikat hak guna bangunan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan dapat dibatalkan.

Dan Pemegang surat keterangan tanah menjadi tidak mempunyai perlindungan serta kepastian hukum karena tidak dapat menguasai haknya pada objek sengketa tersebut dan juga berdampak kerugian materil pada penggugat



## **PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

## **DAFTAR REFERENSI**

- [1] A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Cetakan Pertama, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1999).
- [2] Aifurrachman, 2011, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Bandung.
- [3] Amiruddin dan Zainal Asikin, 2006, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo persada, Jakarta.
- [4] Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas.
- [5] Eddy Ruchiyat, 2007, Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUAP, Armico Bandung.
- [6] Harsono, Boedi, 2005. Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djembatan, Jakarta.
- [7] Hendrawan, 2010, Mengenal tentang Yayasan Raih Asa Sukses, Jakarta.
- [8] Herowati Poesoko, 2008, Parate Executi Obyek Hak Tanggungan; Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesatuan Penalaran Dalam UUHT, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- [9] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2013, Kebendaan pada Umumnya, Prenada Kencana Media Group, Jakarta.
- [10] Mohammad Machfudi Zarqoni, Hak Atas Tanah. Prestasi Pustaka, Jakarta, 2015.
- [11] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- [12] Ph. Visser'tHoft, 2001, Penemuan Hukum (Judul Asli: Rechtvinding, Penerjemah B. Arief Shidarta), Laboratorium Hukum FH Universitas Parahiyangan, Bandung.
- [13] Philipus M. Hadjon. 1987. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu.
- [14] Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.
- [15] Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643.
- [16] Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara. Lembaran Negara Tahun 1953, Nomor 14. Tambahan Lembaran Negara Nomor 362.
- [17] Soejono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2005, Penelitian Hukum Normatif, Bayu Media Publishing, Malang.
- [18] Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Prenada Kencana Media Group, Jakarta.