

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TERHADAP
PENGUASAAN TANAH OLEH PIHAK LAIN
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 95/Pdt.G/2023/PN. SMN)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT –
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM
ILMU HUKUM**

OLEH :

SHABRINA NAHARI PUTERI

21103040183

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H, M.H

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI ISLAM SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2025

ABSTRAK

Permasalahan di bidang pertanahan merupakan isu krusial yang memerlukan perhatian serius dari pemerintah, mengingat tanah adalah sumber daya vital bagi masyarakat. Salah satu contoh permasalahan tanah yang kerap terjadi yakni terkait sengketa tanah. Sengketa tanah merupakan permasalahan atau perselisihan oleh dua Pihak atau lebih terkait penguasaan, penggunaan, mau pun pemanfaatan terhadap tanah. Kasus sengketa tanah yang penulis temukan di Pengadilan Negeri Sleman ada dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN. Dalam konteks ini, permasalahan yang terjadi yakni terjadinya penguasaan tanah terhadap pihak lain yang mengakibatkan pihak pemegang hak milik atas tanah tidak dapat menggunakan obyek sengketa yakni sebidang pekarangan tanah yang berdiri bangunan di atasnya seluas 388m² di Wedomartani. Permasalahan tersebut yang membuat Penggugat sebagai pihak pemegang hak milik atas tanah merasa dirugikan dan melakukan pelaporan serta gugatan terhadap pihak lain yang menguasai obyek sengketa dalam hal ini kemudian disebut dengan Tergugat I dan Tergugat II.

Jenis penelitian ini adalah penelitian studi kasus (*case study*) dengan menggunakan Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN sebagai objek studi kasus. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang mengkaji terkait aspek-aspek hukum normatif berkaitan dengan obyek penelitian. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini nanti nya akan menggambarkan penelitian dalam bentuk deskriptif secara merinci. Data dikumpulkan melalui studi literatur, dan analisis dokumen hukum untuk mendapatkan bagaimana perlindungan hukum dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN dalam perspektif kepastian hukum. Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum dan teori keadilan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN telah diterapkan dengan adanya kepastian hukum secara nyata terhadap pihak yang memiliki sertifikat dan dapat dibuktikan kepemilikan nya dalam persidangan akibat dari dilaksanakannya pendaftaran tanah beritikad baik. Dalam hal ini erat kaitannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menjamin kepastian hukum terhadap sertifikat, karena sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menggunakan sistem hukum negatif namun menuju positif, artinya bahwa kepemilikan sertifikat dianggap memiliki kepastian hukum namun tidak dijamin secara mutlak.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

Land issues are a crucial matter that requires serious attention from the government, considering that land is a vital resource for society. One common example of land issues is land disputes. A land dispute is a problem or disagreement between two or more parties regarding land control, use, or utilization. A case of land dispute that the author found in the Sleman District Court is documented in Decision Number 95/Pdt.G/2023/PN SMN. In this context, the issue arises from the occupation of land by another party, which prevents the rightful owner of the land from utilizing the disputed object, namely a plot of yard land with a building on it, measuring 388 square meters in Wedomartani. This situation has caused Plaintiff, as the rightful owner of the land, to feel aggrieved and to file a report and lawsuit against the other party occupying the disputed object, referred to as Defendant I and Defendant II.

This research is a case study using Decision Number 95/Pdt.G/2023/PN SMN as the object of the case study. The normative legal research examines normative legal aspects related to the research object. This descriptive-analytical research will later describe the study in a detailed descriptive manner. Data is collected through literature study and legal document analysis to understand the legal protection provided in Decision Number 95/Pdt.G/2023/PN SMN from the perspective of legal certainty. The theoretical framework used in this research includes the theory of legal certainty, the theory of legal protection, and the theory of justice.

The research findings indicate that legal protection for land ownership rights in Decision Number 95/Pdt.G/2023/PN SMN has been applied, demonstrating real legal certainty for parties holding certificates and being able to prove their ownership in court as a result of good faith land registration. In this case, it is closely related to the public registration system of land in Indonesia, which guarantees legal certainty for certificates, as the land registration publication system in Indonesia employs a negative legal system but is moving towards a positive one. This means that ownership of a certificate is considered to have legal certainty, although it is not guaranteed absolutely.

Keywords: *Land Registration, Publication System, Legal Certainty.*

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Shabrina Nahari Puteri

NIM : 21103040183

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TERHADAP PENGUASAAN TANAH OLEH PIHAK (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 95/PDT.G/2023/PN.SMN)" adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya Pihak lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam aacuan daaftar pustaka.

Yogyakarta, 28 Januari 2025

Saya yang menyatakan,


METERAI TEMPEL
3BAKX163020720
Shabrina Nahari Puteri

NIM: 21103040183

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Shabrina Nahari Puteri

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Shabrina Nahari Puteri

NIM : 21103040183

Judul : "Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Terhadap Penguasaan Tanah oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 95/Pdt. G/2023/PN SMN)"


Telah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih

Wassalamualaikum, Wr, Wb

Yogyakarta, 28 Januari 2025

Pembimbing,


Iswanto, S.H., M.H

NIP. 19661010199202 1 001

PENGESAHAN TUGAS AKHIR



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-224/U.n.02/DS/PP.00.9/02/2025

Tugas Akhir dengan judul : PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TERHADAP PENGUSAHAAN TANAH OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 95/Pdt. G/2023/PN SMN)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SHABRINA NAHARI PUTERI
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040183
Telah diujikan pada : Kamis, 13 Februari 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 67b7122da4246



Penguji I
Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 67b41f903df49



Penguji II
Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 67b6bec831d6



Yogyakarta, 13 Februari 2025
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 67b7fbbf0886d

MOTTO

"The test gets harder when the relief is close"

"Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap."

(QS. Al – Insyirah: 6 – 8)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahilahirabilalamin

Dengan mengucapkan syukur karena dapat terselesaikannya skripsi ini dengan berbagai dukungan serta motivasi yang selalu diberikan, penyusun mempersembahkan skripsi ini kepada:

Umi dan Abah yang selalu mendoakan, memberi motivasi dan semangat, mendukung secara penuh baik secara materi mau pun non materi untuk penyusun dapat menyelesaikan dan menggapai cita – cita.

Kakak, Mas, dan Adik yang turut mendoakan, membimbing, memberi motivasi, serta dukungan selama penyelesaian skripsi ini.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُ اللَّهِ

وَعَلَى آلِ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ
وَعَلَى آلِ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat terhadap Penguasaan Tanah oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 95/Pdt. G/2023/PN SMN)" ini tepat waktu. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penyusunan skripsi ini juga tidak lepas dari bantuan dan kerja sama berbagai pihak yang terkait, oleh karena itu penyusun dengan kerendahan hati menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Shodiqin, M. Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dan arahan dalam proses penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dan arahan selama masa perkuliahan.
7. Seluruh dosen yang mengajar penyusun dalam berbagai mata kuliah sehingga penyusun mendapatkan berbagai macam ilmu yang kemudian dapat diamalkan dan disampaikan kepada masyarakat luas.
8. Umi dan Abah yang selalu memberikan doa, dukungan, kasih sayang, perhatian, dan motivasi yang tidak dapat terhingga sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kakak, Mas, dan Adik yang selalu memberikan bantuan, dorongan, dan semangat dalam penyusunan skripsi ini.
10. Seluruh sahabat dan teman – teman yang selalu memberikan semangat dan bantuan dalam penyusunan skripsi ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam proses pengerjaan skripsi.

Atas segala keikhlasan dan kebaikan hati, penyusun mengucapkan banyak terima kasih. Semoga bantuan, bimbingan, arahan yang telah diberikan dapat menjadi amal jariyah serta bermanfaat bagi sesama dan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Penyusun menyadari banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna dalam proses penyusunan skripsi ini yang kemudian perlu dilakukan perbaikan, maka perlu ada nya kritik dan saran dari berbagai pihak yang sangat diharapkan guna memperbaiki kesalahan yang ada. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan sebagai media pengembangan hukum perdata pada khususnya.

Yogyakarta, 28 Januari 2025
Penyusun,



Shabrina Nahari Puteri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	v
PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Kerangka Teoritik.....	10
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Pembahasan	20
BAB II TINJAUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH, HAK MILIK ATAS TANAH, SERTIFIKAT, SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH, KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM DAN KEPASTIAN HUKUM	22
A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	22
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	22
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	25
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	30
4. Asas-asas Pendaftaran tanah	33
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	36

B.	Tinjauan Hak Milik atas Tanah	46
1.	Pengertian Hak Milik atas Tanah	46
2.	Subjek Hak Milik atas Tanah	49
3.	Proses Terjadinya Hak Milik atas Tanah	52
C.	Tinjauan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah	53
1.	Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah	53
2.	Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah.....	55
3.	Tinjauan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	57
4.	Konsep Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik.....	63
BAB III KEDUDUKAN PERKARA DALAM PUTUSAN PENGADILAN SLEMAN NOMOR 95/PDT. G/2023/PN SMN		68
A.	Kedudukan Perkara	68
1.	Para Pihak	68
2.	Latar Belakang Perkara	69
3.	Sejarah Objek Sengketa	72
4.	Tempat Penyelesaian Perkara.....	73
5.	Gugatan Pengosongan Tanah dan Bangunan	73
BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TERHADAP PENGUASAAN TANAH OLEH PIHAK LAIN DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM.....		76
A.	Analisis Pertimbangan Hukum yang Digunakan oleh Hakim dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN Terkait Perlindungan Hak Milik atas Tanah	76
B.	Analisis Prinsip- Prinsip Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Terhadap Penguasaan Tanah oleh Pihak lain dalam Perspektif Kepastian Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN).....	92
BAB V PENUTUP.....		98
A.	Kesimpulan	98
B.	Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA.....		102

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara konstitusional, permasalahan tanah sebagai bagian dari permukaan bumi di Indonesia diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."¹ Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.² Melihat pentingnya tanah dalam aspek kehidupan manusia, maka tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Pengaturan tersebut bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.³

Perwujudan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia dilaksanakan melalui penerbitan sertifikat sebagai

¹ Pasal 33 ayat (3)

² Pasal 2 dan 1

³ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

bukti kepemilikan atas tanah melalui pendaftaran tanah dengan itikad baik. Adanya sertifikat tanah mempermudah seseorang dalam memiliki dan menguasai tanah, yang dapat dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Untuk mendapatkan sertifikat seorang warga negara perlu melakukan pendaftaran tanah menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi; 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.⁴

Lebih lanjut hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah

⁴ Paulus Subandi. "Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945." *Jurnal Yure Humano*, Vol. 2.2 (2018), hlm. 38 – 56.

yang telah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵

Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶ Penjelasan dalam UUPA Bab IV alinea 2 juga menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, yang dikenal dengan istilah *rechtkadaster*.⁷ Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, seperti yang disampaikan dalam buku Adrian Sutendi, menyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum, beberapa syarat harus dipenuhi, yaitu: (1) Terdapat aturan hukum yang jelas dan konsisten; (2) Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan tunduk padanya; (3) Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan hukum yang berlaku; (4) Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak, serta menerapkan aturan hukum secara konsisten dan cermat dalam menyelesaikan sengketa hukum; (5) Putusan pengadilan harus dilaksanakan secara konkret.⁸

⁵ Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah Rodliyah, dan Sahnun Sahnun. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol 5.2 (2017), hlm. 309-321.

⁶ Pasal 19 Ayat (2).

⁷ *Ibid.*

⁸ Adrian Sutedi, S, *Sertifikat hak atas tanah* (ttp.: Sinar Grafika, 2023), hlm. 27.

Peraturan – peraturan tersebut tidak lain dan tidak bukan bertujuan untuk melakukan pengaturan terkait tanah yang kemudian menghasilkan kepastian hukum. Hal ini dikarenakan banyak nya permasalahan yang timbul akibat ketidakjelasan terhadap suatu tanah yang mengakibatkan salah satu nya yakni sengketa tanah. Permasalahan tersebut penulis temukan di Pengadilan Negeri Sleman dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN yang berisikan putusan mengenai gugatan yang berjudul “Gugatan Pengosongan Tanah dan Bangunan” terhadap suatu tanah di Dsn. Kledokan Rt/Rw:004/008 Desa/Kel. Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman, Prov. D.I.Yogyakarta yang diatasnya berdiri bangunan permanen berupa rumah tinggal sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04679/Umbulmartani/2016 yang berada dalam penguasaan pihak lain dalam hal ini kemudian disebut dengan Tergugat I dan Tergugat II yang merasa bahwa tanah tersebut merupakan tanah waris dari orang tua Tergugat I dan Tergugat II dengan pertimbangan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dibangun oleh Ibu dari Tergugat I dan Tergugat II dari penjualan tanah waris, sehingga obyek sengketa tersebut pernah dilakukan gugatan oleh Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Agama Sleman namun gugatan di tolak oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan bahwa tanah tersebut bukan tanah waris dan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II bukan ahli waris. Penggunaan tanah tersebut dianggap merugikan Penggugat karena Penggugat sebagai pihak yang memiliki Sertifikat (Surat Hak

Milik) tidak dapat menggunakan obyek sengketa karena dibawah penguasaan Tergugat I dan Tergugat II yang bahkan melakukan sewa menyewa dengan pihak ketiga tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemegang hak milik terhadap tanah obyek sengketa. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) Penggugat memiliki hak sepenuhnya terhadap tanah tersebut.⁹

Dalam persidangan tentu sertifikat tanah yang diterbitkan pada tahun 2016 tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan berdasarkan Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Peraturan atas pendaftaran tanah dan hak milik atas tanah kemudian disempurnakan dan dilanjutkan dengan peraturan terbaru yakni PP No. 18 Tahun 2021 yang kemudian melakukan digitalisasi terhadap pendaftaran tanah. Secara hukum, Penggugat telah dijamin kepastian hukumnya dengan adanya kepemilikan sertifikat yang seharusnya berhak mendapat perlindungan hukum terkait tanah dari penguasaan pihak lain maka “Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Terhadap Penguasaan Tanah oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 95/Pdt. G/2023/PN SMN)” akan menjadi judul dan fokus pembahasan dalam penelitian ini.

⁹ Pasal 19 Ayat (2)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN.Smn terkait perlindungan hak milik atas tanah?
2. Apakah Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN.Smn telah mencerminkan prinsip prinsip perlindungan hukum bagi pemilik hak milik atas tanah dalam perspektif kepastian hukum?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dan kegunaan dari penelitian yang akan dilakukan adalah:

1. Tujuan Penelitian
 - a. Mengetahui pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN terkait perlindungan hak milik atas tanah.
 - b. Mengetahui prinsip – prinsip perlindungan hukum dalam perspektif kepastian hukum yang tercermin dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN.
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam kajian akademik mengenai bagaimana perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat terhadap penguasaan tanah oleh pihak lain dengan perspektif kepastian hukum.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat mengerti dan memahami akan hak-hak dalam kepemilikan tanah serta bagaimana langkah yang dapat diambil jika terjadi sengketa tanah.

D. Telaah Pustaka

Kajian terhadap hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini perlu dikemukakan untuk melihat dan mengetahui urgensi serta posisi penelitian ini.

Pertama, Skripsi yang berjudul "Analisis Putusan Hakim Terhadap Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak nomor.13/Pdt.G/2021/PN.Dmk" yang ditulis oleh Alm. Muniroh yang membahas mengenai bagaimana penyelesaian sengketa tanah dalam putusan Pengadilan Negeri Demak nomor.13/Pdt.G/2021/PN.Dmk serta penulis juga mencari tau bagaimana hak terhadap pihak penggugat dan tergugat dalam kasus

penyelesaian sengketa tanah.¹⁰ Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan judul penelitian ini yaitu pada hal sengketa tanah dan juga keduanya juga menggunakan studi kasus putusan hakim, sedangkan untuk perbedaan kedua penelitian tersebut terletak pada pendekatan penelitian.

Kedua, yakni “Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Ulayat Berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor: 1/Pdt.G/2018/PN.PDP” oleh Saputro ini membahas mengenai pembuktian kepemilikan hak atas tanah ulayat dalam perkara perdata nomor 1/PDT.G/2018/PN.PDP dan juga penelitian tersebut membahas mengenai pertimbangan hukum majelis hakim dalam memberikan putusan dalam perkara perdata nomor 1/PDT.G/2018/PN.PDP yang mana dalam hal ini memiliki kesamaan dengan penelitian ini.¹¹ Persamaan tersebut terletak pada pembahasan mengenai pertimbangan hukum yang digunakan dalam memutuskan perkara. Kemudian untuk perbedaan dalam penelitian tersebut yakni terletak pada pembahasan merinci mengenai apakah putusan yang dibahas telah menerapkan prinsip kepastian hukum dalam perlindungan hak milik atas tanah.

¹⁰ Almuniroh, “Analisis Putusan Hakim Terhadap Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor. 13/Pdt. G/2021/PN. Dmk)” Diss. Universitas Islam Sultan Agung (2022).

¹¹ Ganang Agus Saputro, ”Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Ulayat Berdasarkan Putusan Perkara,” Skripsi Universitas Islam Riau (2019).

Ketiga, Jurnal yang berjudul "Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik atas Tanah dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022)" yang ditulis oleh Muhammad Ridwan Rasyid dan Atik Winanti ini membahas mengenai bagaimana pertimbangan hakim terkait dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022.¹² Dalam kasus ini, ada permasalahan terkait tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah. Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan norma sehingga terjadi ketidakpastian hukum. Penelitian tersebut memiliki kesamaan dalam membahas perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah, meskipun dari sudut pandang yang sedikit berbeda.

Kemudian yang terakhir yakni jurnal berjudul "Kepastian Hukum Terhadap Hak atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan atas Tanah yang Telah Didaftarkan" yang ditulis oleh Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra¹³. Dalam penelitian tersebut dijelaskan mengenai permasalahan kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah dan prosedur pendaftaran tanah di Indonesia yang sering terjadi timbul masalah. "Kepastian Hukum Terhadap Hak atas

¹² Muhammad Ridwan Rasyid dan Atik Winanti, "Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022)," *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*, Vol. 17 No. 4 (Juli- Agustus 2023).

¹³ Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 5.1 (2023), hlm. 36-46.

Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan atas Tanah yang Telah Didaftarkan” yang ditulis oleh Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra dan penelitian ini memiliki persamaan yakni berfokus pada perlindungan hukum dan mengkaji mengenai aspek hukum terkait hak milik atas tanah, dengan mempertimbangkan peraturan yang berlaku dan implementasi dalam praktik. Perbedaan yang terlihat antara 2 (dua) penelitian tersebut yakni, pada aspek sistem administratif dan regulasi hukum yang berlaku terkait pendaftaran tanah.

E. Kerangka Teoritik

Teori hukum bertugas untuk menjelaskan nilai-nilai hukum, prinsip-prinsip dasarnya, hingga mengupas landasan filsafat yang paling mendalam. Menurut pendapat Sudikno Martokusomo kata teori sendiri berasal dari kata ”theori” yang memiliki arti pandangan atau wawasan, kata teori memiliki berbagai arti dan biasa diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan yang bersifat mudah atau praktis.¹⁴ Adapun teori yang digunakan dalam membahas permasalahan di penelitian ini yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum

Sudikno Mertokusumo mengartikan “Kepastian hukum merupakan perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang

¹⁴ Mindo R Siallagan, "Analisis Yuridis Tentang Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Kapling Terkait Hukum Positif di Indonesia." Thesis Universitas Medan Area (2018).

yang mempunyai arti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.”¹⁵

Menurut Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arti kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.¹⁶ Tanpa kepastian hukum, identitas dan makna hukum akan menjadi tidak jelas, sehingga hukum tidak lagi dapat dijadikan pedoman bagi perilaku individu. Ketika kepastian hukum tidak terwujud, hukum kehilangan fungsinya sebagai alat untuk mengatur dan membimbing masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Kepastian hukum dalam suatu negara mendorong adanya upaya pengaturan hukum yang dituangkan dalam perundang-undangan yang disusun oleh pemerintah.¹⁷ Dalam hal ini kepastian hukum diperlukan apabila pemilik sertifikat hak milik dapat membuktikan kepemilikannya dalam persidangan dan Majelis Hakim meyakini kebenaran tersebut dengan pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, "Mengenal hukum: Suatu pengantar," (Yogyakarta.: Liberty, 1986), hlm 145.

¹⁶ Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, W.J.S. Poerwadarminta, (Jakarta: Balai Pustaka, 1987), hlm. 847

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta,: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm 137.

2. Teori Keadilan

Mahir Amin dalam artikelnya menyatakan tentang konsep keadilan sebagai berikut:

Pertama, keadilan diartikan sebagai keseimbangan antara hak yang digunakan dan kewajiban yang dijalankan, sesuai dengan prinsip "neraca hukum," yaitu ukuran yang tepat antara hak dan kewajiban. *Kedua*, menurut pandangan para ahli hukum, keadilan juga dipahami sebagai keseimbangan antara kepastian hukum dan kesetaraan hukum.¹⁸ Dalam penelitian yang berdasarkan putusan, teori ini diperlukan untuk mengevaluasi apakah keputusan terbut memberikan putusan atau hasil yang adil bagi seluruh pihak yang terlibat, dalam penelitian ini khususnya terkait apakah putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN telah mempertimbangkan hak – hak pemilik sertifikat hak atas tanah dan bagaimana perlindungan yang memadai terhadap kepemilikan tersebut.

Pendapat lain juga dikemukakan terkait pengertian atau perspektif keadilan yang dilihat dari 2 segi, namun dalam hal ini akan dibahas mengenai keadilan dalam segi keadilan hukum dimana hal ini mengandung asas persamaan hukum atau *equality before the law* yang menyatakan bahwa setiap orang harus diperlakukan sama terhadap hukum. Dengan kata lain

¹⁸ Amin, Mahir. "Konsep Keadilan dalam Perspektif Filsafat Hukum Islam." *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam* 4.02 (2014), hlm. 322-343.

hukum harus diterapkan terhadap siapapun secara adil. Sehingga hukum erat kaitannya dengan implementasi hukum yang mana apabila keadilan hukum tidak tercapai artinya bahwa hukum tidak diterapkan secara adil. Untuk mencapai penerapan dan pelaksanaan hukum secara adil ini diperlukan kesadaran hukum bagi para penegak hukum. Keadilan hukum juga diumpamakan dengan suatu timbangan dimana jarum timbangan itu berada di tengah sehingga posisi timbangan yang disebelah kanan sama dengan posisi timbangan di sebelah kiri.¹⁹

3. Teori Perlindungan Hukum

Fitzgerald menguraikan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Salmond, bahwa hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengoordinasikan berbagai kepentingan di dalam masyarakat. Dalam dinamika kepentingan tersebut, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dicapai dengan membatasi kepentingan pihak lainnya. Hukum berperan untuk mengatur hak dan kepentingan manusia, sehingga memiliki otoritas tertinggi dalam menentukan kepentingan mana yang perlu diatur dan dilindungi.²⁰ Ahli lain yakni Philipus M. Hadjon memiliki pendapat

¹⁹ Hariyanto, H. (2015).” Prinsip Keadilan dan Musyawarah dalam Hukum Islam Serta Implementasinya dalam Negara Hukum Indonesia.” *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 4(1).

²⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu hukum*, (Bandung,: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 53

terkait teori perlindungan hukum, yang menyatakan bahwa teori perlindungan hukum dibagi menjadi 2, antara lain:

- a. Perlindungan hukum preventif adalah upaya perlindungan hukum di mana masyarakat diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah ditetapkan secara final. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya potensi sengketa di kemudian hari.
- b. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Perlindungan hukum ini merupakan bentuk jaminan dari negara kepada semua pihak agar dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukumnya secara sah sesuai dengan kedudukannya sebagai subjek hukum.

Teori perlindungan hukum erat kaitannya dengan teori kepastian hukum yang artinya penulis akan menganalisis apakah putusan tersebut memberikan kepastian hukum kepada pihak – pihak yang terlibat terutama bagi pemegang hak yang sah. Teori perlindungan hukum juga akan digunakan untuk melindungi seseorang dari penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak tertentu dalam hal ini yakni ada nya penguasaan tanah terhadap pihak lain, yang kemudian akan mengevaluasi apakah Keputusan tersebut melindungi seseorang dari tindakan sewenang – wenang atau pun penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak lain.

F. Metode Penelitian

Menurut Sugiyono menyatakan bahwa “Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu”²¹ Maka dari itu, dalam sebuah penelitian diperlukan suatu metode yang dapat memudahkan peneliti dalam melakukan sebuah penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menentukan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian studi kasus (*Case Study*) yang dalam penelitian ini menggunakan putusan pengadilan yakni berfokus pada analisis Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN. Penulis mengkaji dan mencari jawaban terkait dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan, untuk mencapai tujuan tersebut, penulis menggunakan putusan pengadilan sebagai objek utama serta mengintegrasikan sumber – sumber hukum lain sebagai argumen hukum yang relevan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif analitis* yang bertujuan untuk menggambarkan berbagai permasalahan yang menjadi objek penelitian dan memberikan kesimpulan yang spesifik, bukan bersifat umum. Metode ini menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dengan mengaitkannya

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2008)

pada teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti.²² Penelitian ini nantinya akan menggambarkan masalah hukum dan fakta yang berkaitan dengan bagaimana perlindungan hukum pemegang hak milik atas tanah terhadap penguasaan tanah dari pihak lain dalam perspektif kepastian hukum dalam putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN. SMN) yang selanjutnya data yang diperoleh akan dianalisis untuk memberikan gambaran yang utuh dan komprehensif tentang permasalahan yang diteliti.

3. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini yakni menggunakan metode penelitian yuridis normatif, mengutip pada I Wayan Puja Astawa dalam bukunya yang berjudul "Metode Penelitian Hukum Normatif" menyatakan bahwa penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang lebih menekankan pada analisis terhadap teks peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, serta sumber hukum lainnya.²³ Melalui

²² Agung Hidayat, "Critical Review Buku "Penelitian Hukum" Peter Mahmud Marzuki Penelitian Hukum Ad Quemtentang Norma." *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol 7.2 (2021), hlm. 117-125.

²³ Balqish Az Zahra, "<https://uptjurnal.umsu.ac.id/pahami-perbedaan-penelitian-hukum-normatif-dan-empiris/>", akses 10 Februari 2025.

penelitian normatif akan diteliti mengenai aspek hukum, penerapan serta implikasi terkait putusan yang akan dikaji.²⁴

4. Sumber Data

a. Data Sekunder

Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung dari yang memberikan informasi akan tetapi sumber data ini didapat dari studi kepustakaan, beberapa data yang digunakan sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas dimana dalam hal ini bahan hukum primer yakni Putusan Pengadilan Sleman Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersifat mendukung serta memperkuat bahan hukum primer yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum yang dapat menghasilkan analisa hukum yang baik berupa peraturan perundang

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta, : Pustaka Pelajar, 2010) hlm. 157.

undangan, catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang undangan.²⁵ Bahan hukum sekunder yang di gunakan yakni perundang – undangan atau peraturan terkait yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Undang Undang Dasar 1945
 - b) Undang Undang Dasar Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 3) Bahan Hukum Tersier

²⁵ Peter Muhammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta,: Prenada Media, 2005)

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk dan merupakan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier tersebut antara lain:

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- b) Buku hukum dan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di teliti.
- c) Jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di teliti.
- d) Hasil penelitian terdahulu atau yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di teliti.
- e) Makalah, artikel, dan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- f) Sumber internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian diperoleh melalui teknik penelitian kepustakaan (library research), yang meliputi literatur seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, bahan kuliah, artikel-artikel, dan sumber lain yang relevan untuk penelitian ini. Mencakup inventarisasi bahan-bahan pustaka yang relevan dengan permasalahan penelitian, diikuti dengan klasifikasi terhadap dokumen hukum yang telah dikumpulkan.

Selain itu pengumpulan data akan dilakukan dengan dokumentasi guna mencari dan mengumpulkan data, seperti berkas, arsip, dan literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Analisis Data

Metode analisis yang akan digunakan adalah metode kualitatif. Setelah data dikumpulkan, informasi tersebut akan disajikan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis. Uraian ini kemudian dianalisis untuk memberikan kejelasan dalam penyelesaian masalah, yang pada akhirnya memungkinkan penarikan kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal-hal yang bersifat umum menjadi penulisan yang lebih khusus.

G. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini akan terdiri dari 5 (bab) dan terdapat sub bab di dalamnya sehingga dapat saling berkaitan. Gambaran yang jelas mengenai isi penelitian ini akan dijelaskan sebagai berikut:

Bab pertama dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teorik, metode penelitian serta sistematika pembahasan yang menjelaskan gambaran umum penelitian yang akan dilakukan.

Bab dua berisikan tinjauan tentang hak milik atas tanah, pendaftaran tanah, sertifikat hak milik, dan juga sistem publikasi pendaftaran tanah. Selanjutnya akan membahas mengenai perlindungan dan kepastian hukum yang meliputi

pengertian, aspek, prinsip – prinsip serta unsur perlindungan dan kepastian hukum yang masing masing akan dijelaskan dalam bab ini.

Bab ketiga membahas mengenai kedudukan Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN baik terkait posisi kasus, para pihak dan deskripsi terkait kasus yang ada dalam putusan tersebut.

Bab keempat berisi pembahasan yang menjadi permasalahan pokok dalam penelitian ini. Dalam bab ini penyusun menganalisis mengenai hasil penelitian secara rinci mengenai pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN terkait perlindungan hak milik atas tanah dan apakah Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN telah mencerminkan prinsip prinsip kepastian hukum dalam perlindungan hak milik atas tanah.

Bab kelima merupakan penutup yang berisikan kesimpulan berdasarkan pembahasan bab yang telah dipaparkan sebelumnya serta saran yang diberikan oleh penyusun dalam penerapan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak milik atas tanah guna kemanfaatan bagi pihak terkait.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, maka penulis mengambil 2 kesimpulan sebagai berikut:

1. Permasalahan di bidang pertanahan merupakan salah satu sektor pembangunan yang memerlukan perhatian serius dan penanganan yang sangat hati-hati dari pemerintah. Kehati-hatian ini penting karena tanah adalah kebutuhan yang sangat vital bagi masyarakat. Dalam hal ini, pemerintah memiliki peran strategis dalam mengatasi permasalahan pertanahan yang sering kali penuh tantangan. Di satu sisi, pemerintah berkewajiban melindungi, menjaga ketertiban, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, di sisi lain, terdapat tuntutan percepatan pembangunan ekonomi yang membutuhkan tanah sebagai dasar untuk menunjang aktivitas ekonomi tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pasal 19 undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum dimaksud. Negara melalui pemerintah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah yang dituangkan dalam bentuk

sertifikat sebagaimana dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI No. 7 Tahun 2016.

2. Pendaftaran hak atas tanah berhubungan dengan publikasi pendaftaran tanah sebagai tindakan dalam mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum. Di mana perlindungan hukum dan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah tergantung kepada sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif sebagaimana yang berlaku di Indonesia. Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN yang menjadi studi kasus dalam penelitian ini, merupakan bukti konkrit berjalannya perlindungan hukum mengenai hak milik atas tanah dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai bentuk kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu tanah, meski di Indonesia sendiri sistem publikasi pendaftaran negatif masih dianggap kurang memberikan kepastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa seperti yang terjadi dalam Putusan Nomor 95/Pdt.G/2023/PN SMN yang apabila ditelisik telah jelas bahwa sertifikat hak milik di peroleh oleh Penggugat melalui pendaftaran tanah yang kemudian menghasilkan sertifikat, dan Tergugat I dan Tergugat II hanya sebatas pada penggunaan Hak Pinjam Pakai seperti yang ada dalam perjanjian Penggugat dan Almarhum Bapak Cipto, hal ini lah yang kemudian membuat sebagian masyarakat berasumsi mengenai

pelaksanaan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah negatif terkait bagaimana kepastian hukum di dalamnya terkait kepemilikan sertifikat.

B. Saran

1. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah, sebaiknya sebagai warga negara melakukan pendaftaran tanah hendaknya pendaftaran dilakukan dengan itikad baik, karena secara nyata menguasai tanah. Asas itikad baik memberikan perlindungan kepada individu yang, dengan niat baik, mendapatkan suatu hak dari seseorang yang dianggap sebagai pemegang hak yang sah.
2. Pemerintah perlu secara aktif melakukan sosialisasi mengenai sistem publikasi untuk mencegah pihak-pihak yang berhak atas tanah tertentu kehilangan haknya, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yang menganut sistem publikasi negatif, masih menyisakan potensi masalah hukum. Dalam sistem ini, negara hanya berperan pasif dalam mencatatkan hak atas tanah tanpa menjamin keabsahan data yang terdaftar. Oleh karena itu, ada kemungkinan adanya klaim dari pihak lain yang merasa memiliki hak lebih atas tanah tersebut, meskipun sertifikat telah diterbitkan. Sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah dianggap oleh sebagian pihak tidak memberikan jaminan

kepastian hukum bagi pemegang sertifikat. Banyak yang berpendapat bahwa sistem ini tidak seideal sistem publikasi positif yang diterapkan oleh negara-negara maju, karena dianggap kurang memberikan kepastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa. Untuk mengatasi hal ini, ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan lebih lanjut dengan memberikan ketentuan bahwa setelah lima tahun, sertifikat tanah yang telah diterbitkan tidak dapat lagi digugat, asalkan pemegang sertifikat tersebut memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk itikad baik dalam menguasai tanah tersebut. Sistem publikasi positif, yang lebih mengutamakan kepastian hukum bagi pemegang hak yang terdaftar, diharapkan dapat menggantikan sistem publikasi negatif untuk memberikan perlindungan yang lebih kuat dan mutlak terhadap hak-hak atas tanah. Dengan mengadopsi asas itikad baik, diharapkan sistem ini dapat memberikan perlindungan yang lebih pasti dan mengurangi potensi sengketa terkait kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang Undangan

Undang Undang Dasar 1945

Undang Undang Dasar Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok –
Pokok Agraria

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk wetboek*) BAB II

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk wetboek*) BAB IX

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan
Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak
Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah.

2. Buku

Achmad, Yulianto dan Mukti Fajar. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum
Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Arto, A. Mukti. (1996). *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan
Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Bakir, Herman. (2007). *Filsafat Hukum: Desain dan Arsitektur
Kesejarahan*. Bandung: Refika Aditama.

Effendy, Bachtiar. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung:
Alumni.

Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan
Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*. Ed. Rev.,

Cet. 10. Jakarta: Djambatan.

Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Hermanses, R. (1981). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria.

Hutagalung, Arie S. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI.

Marzuki, Peter Mahmud. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Marzuki, Peter Muhammad. (2005). *Penelitian Hukum*. Bandung: Prenada Media.

Mertokusumo, Sudikno. (1986). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Mertokusumo, Sudikno. (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Mustafa, Bachsan. (2001). *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: Cintra Aditya Bahkti.

Parlindungan, A.P. (1998). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Alumni.

Poerwadarminta. (1987). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Rahardjo, Satjipto. (2003). *Sisi-Sisi dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.

Rahardjo, Satjipto. (2014). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya.

Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*.
Cetakan 2. Jakarta: Kencana

Santoso, Urip. (2015). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta:
Prenadamedia Group.

Setiono. (2004). *Rule of Law*. Surakarta: Sinar Grafika.

Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*.
Bandung: CV. Alfabet.

Sutedi, Adrian. (2023). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
Tehupeiory, Aartje. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di
Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.

3. Skripsi

Ahmad, Fadilah Yusuf. (2024). *"Implementasi Permen No. 6 Tahun 2018:
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Perspektif Teori Kepastian
Hukum dan Maqad Asy-syariah (Studi Kasus di Desa Sukalaksana,
Kec. Sukakarya, Bekasi, Jawa Barat)"*. Skripsi, Universitas Islam
Negeri Sunan Kalijaga.

Almuniroh. (2022). *"Analisis Putusan Hakim Terhadap Penyelesaian
Kasus Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak
Nomor. 13/Pdt. G/2021/PN. Dmk)"*. Skripsi, Universitas Islam
Sultan Agung.

Dwiky, Septi Julian Fransiska. (2022). *"Perlindungan Hukum Terhadap
Hak Milik Atas Tanah Dalam Sertifikat Ganda (overlapping) Akibat
Ulah Mafia Tanah di Kecamatan Pagedangan (Studi Putusan
Nomor 471/Pid/202/PT.DKI)"*. Skripsi, Universitas Islam Negeri
Jakarta.

Ganang, Agus Saputro. (2019). *"Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan
Hak Atas Tanah Ulayat Berdasarkan Putusan Perkara Perdata
Nomor: 1/PDT. G/2018/PN. PDP."* Skripsi, Universitas Islam Riau.

Mindo, R. Siallagan. (2018). *"Analisis Yuridis Tentang Kepastian Hukum
Kepemilikan Tanah Kapling Terkait Hukum Positif di Indonesia."*
Thesis, Universitas Medan Area.

Nur, Afita Sari. (2021). "*Kepastian Hukum Sementara Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Gunungkidul*". Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

4. Jurnal

Amin, M. (2014). Konsep keadilan dalam perspektif filsafat hukum Islam. *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam*, 4(02), 322-343.

Apriani, Desi, & Arifin Bur. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5 No. 2, hlm. 9.

Disriani, Latifah, & Nasuion Anandri. (2022). Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Elektronik Dalam Hukum Acara Perdata. *Jurnal Hukum Pembangunan*, Vol. 52 No. 2, hlm. 386.

Fina, Ayu Safitri, Lita Tyesta, & Anggit Doramia Lumbanraja. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang. *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 2, hlm. 12.

Hariyanto, H. (2015). Prinsip Keadilan dan Musyawarah dalam Hukum Islam Serta Implementasinya dalam Negara Hukum Indonesia. Supremasi Hukum: *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 4(1). DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.v4i1.1982>

Hidayat, A. Critical Review Buku Penelitian Hukum Peter Mahmud Marzuki Penelitian Hukum Ad Quem tentang Norma. *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 7 No. 2, hlm. 117-125.

Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah Rodliyah, & Sahnann Sahnann. (2017). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol. 5 No. 2, hlm. 309-321.

Linda, S. M. Sahono. (2012). Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya. *Jurnal Perspektif*, Vol. 17 No. 2, hlm. 91.

- Muhamad, Iqbal, Herman Bastiaji Prayitno, & Iin Indriani. (2022). Urgensi Pendaftaran Tanah Sebagai Hak Milik Untuk Pertama Kali. *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 2 No. 2, hlm. 70.
- Pratiwi, E., Negoro, T., & Haykal, H. (2022). Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum Atau Metode Pengujian Produk Hukum?. *Jurnal Konstitusi*, Vol. 19 No. 2, hlm. 268-293.
- Rasyid, M. R., & Winanti, A. (2023). Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022). *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*, Vol. 17 No. 4, hlm. 2271-2281.
- Subandi, P. (2018). Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. *Jurnal Yure Humano*, Vol. 2 No. 2, hlm. 38–56.
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol. 5 No. 1, hlm. 36-46.
- Suhardi, Yusnus Ruman. (2012). Keadilan Hukum dan Penerapannya dalam Pengadilan. *Jurnal Humaniora*, Vol. 3 No. 2, hlm. 348.
- Synthia, S., & Iswantoro, I. (2020). Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 8(2), 1-20. DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.v8i2.2132>
- Tumbal, Alvian B. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata. *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6 No. 38.
- Resmini, Wayan. (2013). Peranan Filsafat Hukum dalam Pembentukan Hukum di Indonesia. *Jurnal Ganec Swara*, Vol. 7 No. 1, hlm. 7.
- Widyani, I. D. A. (2015). Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam

Pendaftaran Tanah di Indonesia Menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Journals Universitas Kristen Indonesia*.

Zulfahmi, Nur. (2023). Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi). *Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*, Vol. 6, hlm. 253.

5. Internet

Wibowo T. Turnady, "Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah," http://www.jurnalhukum.com/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas-tanah/#google_vignette, akses 7 Desember 2013.

Wibowo T. Turnady, "Pendaftaran Tanah," http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/#google_vignette, akses 9 November 2013.

Tim hukum online, "Perlindungan hukum: pengertian, teori, contoh, dan cara memperolehnya," <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindunganhukum-contoh--dan-cara-memperolehnya-lt61a8a59ce8062>, akses 21 Januari 2024.

Balqish Az Zahra, "<https://uptjurnal.umsu.ac.id/pahami-perbedaan-penelitian-hukum-normatif-dan-empiris/>", akses 10 Februari 2025.

Hukum Properti, <https://hukumproperti.com/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-kepemilikan-tanah-serta-jangka-waktu-pengajuan-keberatan-bagi-pemegang-sertifikat/>, akses pada 10 Februari 2025.