

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS SERTIFIKAT  
DALAM KENDALA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN  
JAKARTA TIMUR**

**LEGAL PROTECTION FOR RIGHTS HOLDERS ON CERTIFICATES  
AMID CHALLENGES IN COMPLETE SYSTEMATIC LAND  
REGISTRATION AT THE EAST JAKARTA LAND OFFICE**

<sup>a</sup> Eka Noviani Kusumastuti, <sup>b</sup> Fitra Deni

<sup>a</sup> Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pancasila  
email: [eka.kusumastuti85@gmail.com](mailto:eka.kusumastuti85@gmail.com)

<sup>b</sup> Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pancasila  
email: [fitradeni@yahoo.com](mailto:fitradeni@yahoo.com)

**Abstract**

**Problem:** *The Complete Systematic Land Registration aims to facilitate and benefit economically disadvantaged communities. However, in its implementation, many Land Deed Officials become victims due to dishonesty in deed making, especially in the East Jakarta area.*

**Purpose:** *This research aims to examine the legal consequences of certificate management through Complete Systematic Land Registration at the East Jakarta Land Office and the legal protection for rights holders concerning the validity of the resulting certificates.*

**Methodolgy:** *This research uses a normative empirical approach. The data used consists of primary and secondary data obtained from literature materials and field data through interviews. The theories applied in this research are the Legal Protection Theory and the Legal Certainty Theory. This research finds that legal protection for land certificate holders through Complete Systematic Land Registration provides legal certainty guarantees as the certificate functions as an identification and court documentation. As long as no other party can prove otherwise, the land certificate is considered valid, and the listed owner is recognized as the rightful owner.*

\*Corresponding Author

email: [eka.kusumastuti85@gmail.com](mailto:eka.kusumastuti85@gmail.com)

**Results/Findings:** *Legal protection for rights holders regarding the validity of certificates at the East Jakarta Land Office includes two types: preventive and repressive. Preventive protection aims to prevent problems from arising, while repressive protection focuses on dispute resolution. The analysis results indicate that although PTSL brings significant benefits, oversight and honesty in deed-making are crucial to avoid legal issues in the future.*

**Paper Type:**

**Keywords:** *Legal Protection, Complete Systematic Land Registration, and Validity.*

## Abstrak

**Masalah:** Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk memudahkan dan memberikan keuntungan bagi masyarakat yang lemah secara ekonomi. Namun, dalam pelaksanaannya, banyak PPAT yang menjadi korban akibat ketidakjujuran dalam pembuatan akta, terutama di wilayah Jakarta Timur.

**Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji akibat hukum dari pengurusan sertifikat melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Jakarta Timur serta perlindungan hukum bagi pemegang hak terhadap keabsahan sertifikat yang dihasilkan.

**Metodologi:** Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif empiris. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka serta data lapangan melalui wawancara. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum. Penelitian ini menemukan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan jaminan kepastian hukum karena sertifikat berfungsi sebagai tanda pengenal dan dokumentasi pengadilan. Selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, sertifikat tanah dianggap sah dan pemilik yang tercantum di dalamnya diakui sebagai pemilik sah.

**Temuan/Hasil Penelitian:** Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan Jakarta Timur mencakup dua jenis: preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya masalah, sedangkan perlindungan represif fokus pada penyelesaian sengketa. Hasil analisa menunjukkan bahwa meskipun PTSL membawa manfaat signifikan, perlunya pengawasan dan kejujuran dalam pembuatan akta sangat krusial untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari.

**Jenis penelitian:**

**Kata kunci:** Perlindungan Hukum, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Keabsahan

## A. PENDAHULUAN

Ciri negara hukum adalah jaminan kepastian hukum bagi semua elemen, termasuk hak atas tanah (Ismail dkk., 2024; Usman, 2015). Pasal 33 UUD 1945 mengatur bahwa perekonomian nasional harus berdasarkan demokrasi ekonomi, kebersamaan, keadilan, kemajuan, dan kesatuan ekonomi nasional, yang diatur melalui undang-undang (Ruslina, 2012).

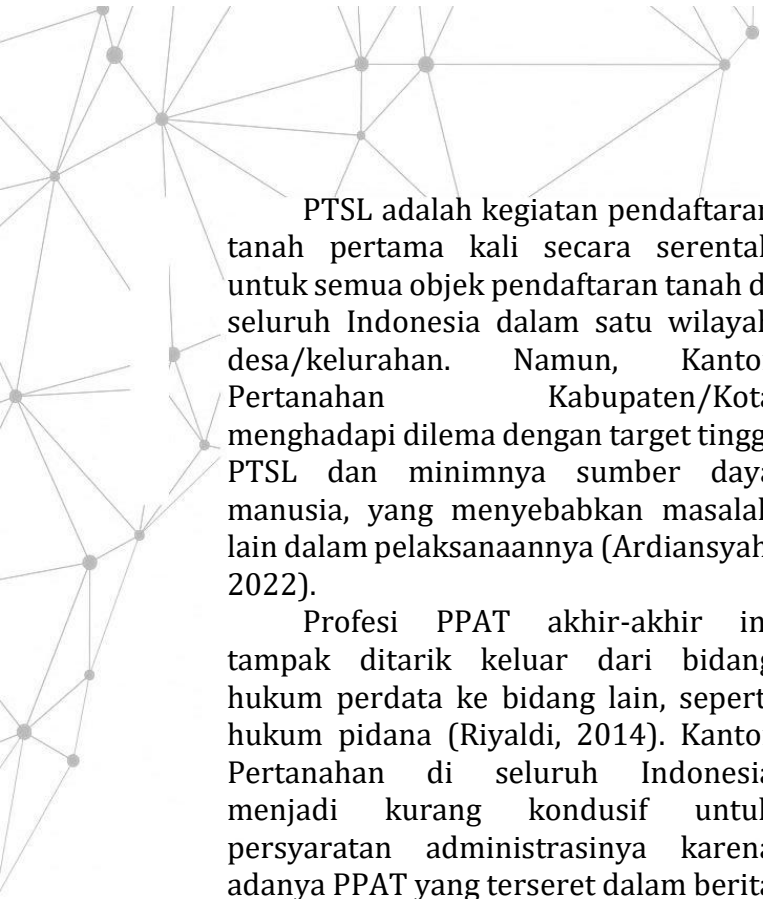
Wirjono Prodjodikoro menekankan pentingnya pemisahan terminologi hukum tentang tanah dari aspek lainnya karena sifat dan pentingnya tanah. Hal ini diatur secara khusus dalam UUD 1945, khususnya Pasal 33 dan Pasal 18B, yang mengatur hubungan negara dengan masyarakat dalam hal pertanahan (Dananjaya dkk., 2024).

Peraturan Pemerintah tentang PPAT (PPAT) mengalami perubahan dari PP No. 37 Tahun 1998 menjadi PP No. 24 Tahun 2016, dengan ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP RI No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT (Muchsin dkk., 2020).

PP No. 37 Tahun 1998 diundangkan untuk memastikan kepastian hukum atas hak-hak tanah berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Agraria, yang mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendataan tanah. PP No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa PPAT memiliki wewenang untuk membuat alat bukti mengenai hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun sebagai dasar pendaftaran (Indrayanto, 2006; Suci, 2021). Pada tanggal 22 Juni 2016, pemerintah mengeluarkan PP No. 24

Tahun 2016 untuk meningkatkan peran PPAT dan pelayanan kepada masyarakat dalam pendaftaran tanah, dengan mengubah beberapa ketentuan dalam PP No. 37 Tahun 1998. PP ini memberikan jaminan hukum bagi status kepemilikan yang sah terhadap objek yang pernah disengketakan (Aulia, 2022; Widyawati, 2019).

Kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertifikat tanah atau tanda bukti hak yang diberikan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN kepada pemilik tanah (Pratiwi, 2020). Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan dan formalisasi penggunaan tanah tersebut, yang berisi data yuridis dan fisik yang didokumentasikan dalam warkah tanah. Penerbitan sertifikat melibatkan pihak pemohon, pemilik tanah yang berbatasan, pamong desa, serta instansi terkait seperti PPAT (Murni & Sulaiman, 2022). Kantor Pertanahan berfungsi untuk pendaftaran tanah, sementara pihak terkait berfungsi sebagai media untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat yang dijadikan dasar permohonan sertifikat, meskipun ada risiko pemalsuan (Dahani, 2022). Masalah tanah sering terjadi karena belum ditaatinya ketentuan hukum, seperti banyaknya penguasaan tanah tanpa sertifikat sah atau diperoleh dengan cara ilegal, yang seharusnya dilakukan di hadapan PPAT (Velisia & Tanawijaya, 2021). Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN bergerak cepat menyelesaikan masalah ini dengan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur melalui Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 (Rahmadani, 2023).



PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara serentak untuk semua objek pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan. Namun, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menghadapi dilema dengan target tinggi PTSL dan minimnya sumber daya manusia, yang menyebabkan masalah lain dalam pelaksanaannya (Ardiansyah, 2022).

Profesi PPAT akhir-akhir ini tampak ditarik keluar dari bidang hukum perdata ke bidang lain, seperti hukum pidana (Riyaldi, 2014). Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia menjadi kurang kondusif untuk persyaratan administrasinya karena adanya PPAT yang terseret dalam berita acara pemeriksaan (BAP) kasus perdata yang melibatkan pidana. Dalam menjalankan profesinya, PPAT berpayung hukum pada PP No. 24 Tahun 2016 sebagai pengganti PP No. 37 Tahun 1998 (Masese dkk., 2023).

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lain sesuai undang-undang (Abdillah, 2023). Akta PPAT yang cacat hukum karena kelalaian atau kesengajaan PPAT harus memberikan pertanggungjawaban moral dan hukum (Prawira & Yoga, 2016). Jika masalah timbul karena kelalaian PPAT, akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, sehingga pihak yang dirugikan bisa menuntut PPAT. Perlindungan hukum bagi PPAT sangat penting karena rentan terseret hukum, serta untuk menjaga pengawasan yang ketat bagi PPAT (Adjany & Retnaningsih, 2022).

PPAT seringkali menghadapi masalah hukum terkait akta yang mereka buat. Ketika akta tersebut mengandung cacat hukum, PPAT dapat dipanggil oleh aparat penegak hukum

sebagai saksi, tersangka, atau terdakwa. Proses penegakan hukum ini tidak diatur secara normatif dalam peraturan jabatan PPAT, berbeda dengan perlakuan terhadap Notaris yang memiliki prosedur khusus dalam pemanggilan dan pengambilan minuta akta (Amrullah, 2017). Jika ada akta PPAT yang dipermasalahkan oleh para pihak, PPAT sering kali ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan tindak pidana sesuai dengan KUHP (Astuti, 2020).

Dalam praktiknya, PPAT dapat melakukan kesalahan baik yang bersifat pribadi maupun profesional. Beberapa kasus menunjukkan PPAT dipanggil sebagai saksi dan kemudian ditingkatkan menjadi tergugat di pengadilan terkait akta yang dibuat dan dijadikan alat bukti. Saat ini, banyak akta PPAT yang dipersoalkan di pengadilan atau PPAT langsung dipanggil untuk dijadikan saksi, bahkan tidak sedikit yang digugat atau dituntut di pengadilan (Rahmatika, 2016). Contohnya, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Hadi Tjahjanto telah memerintahkan Kantor Pertanahan seluruh Indonesia, termasuk Jakarta Timur, untuk menyelesaikan empat masalah pertanahan terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pengadaan tanah, tunggakan PTSL, dan sengketa tanah.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memudahkan masyarakat, namun PPAT sering menjadi korban karena ketidakjujuran pihak-pihak terkait, terutama di Jakarta Timur. Praktik pungutan liar (pungli) oleh oknum yang tidak bertanggung jawab menyebabkan masalah, dengan besaran pungli hingga dua juta rupiah untuk memuluskan pembuatan sertifikat. Warga RW 07 Cawang, Jakarta Timur, mengeluhkan lambatnya program PTSL yang belum

menyelesaikan sertifikat tanah sejak 2019. Mereka khawatir menjadi korban mafia tanah karena bukti kepemilikan asli sudah diserahkan ke kantor BPN. Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan tentang akibat hukum terhadap pengurusan sertifikat dan perlindungan hukum bagi pemegang hak di wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur.

## **B. TINJAUAN TEORI**

### **1. Kepastian Hukum**

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* merupakan konsep yang baru muncul sejak hukum dituliskan, dipositifkan, dan dipublikasikan. Kepastian hukum mengacu pada penegasan bahwa tindakan seperti pencurian dan pembunuhan adalah kejahatan menurut hukum. Kepastian hukum sangat penting untuk menjamin ketenteraman dan ketertiban dalam masyarakat karena memiliki sifat paksaan dari luar (sanksi) yang diterapkan oleh penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat, serta undang-undang yang berlaku bagi semua orang tanpa kecuali. Kepastian hukum menitikberatkan pada sikap lahir manusia, tidak mempersoalkan sikap batin seseorang, tetapi pada perwujudan nyata dari sikap batin tersebut.

Gustav Radbruch mengemukakan empat hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum: pertama, hukum itu positif, yang berarti hukum positif adalah perundang-undangan; kedua, hukum didasarkan pada fakta atau

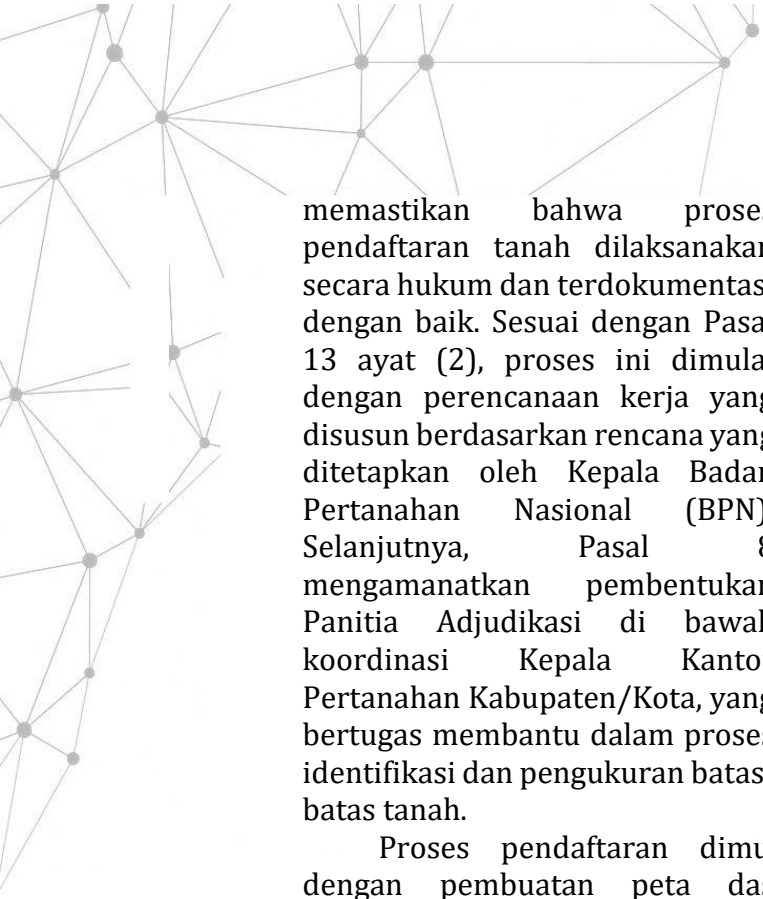
kenyataan; ketiga, fakta harus dirumuskan dengan jelas untuk menghindari kesalahpahaman dan memudahkan pelaksanaan; dan keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Kepastian hukum menjamin bahwa sanksi hanya diberikan kepada tindakan nyata yang melanggar hukum, bukan pada niat atau sikap batin yang belum diwujudkan.

### **2. Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah segala upaya untuk memenuhi hak dan memberikan bantuan guna memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban. Perlindungan hukum bagi korban kejahatan, sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk seperti pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum. Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat mencakup dua hal: pertama, Perlindungan Hukum Preventif, yaitu bentuk perlindungan hukum di mana rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi definitif; kedua, Perlindungan Hukum Represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang lebih ditujukan untuk penyelesaian sengketa.<sup>1</sup>

### **3. Pendaftaran tanah secara sistematis melalui PTSL**

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan suatu rangkaian kegiatan yang diatur secara terperinci untuk



memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dilaksanakan secara hukum dan terdokumentasi dengan baik. Sesuai dengan Pasal 13 ayat (2), proses ini dimulai dengan perencanaan kerja yang disusun berdasarkan rencana yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya, Pasal 8 mengamanatkan pembentukan Panitia Adjudikasi di bawah koordinasi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang bertugas membantu dalam proses identifikasi dan pengukuran batas-batas tanah.

Proses pendaftaran dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran yang melibatkan kegiatan pengukuran, penandaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 8. Selanjutnya, penetapan batas-batas bidang tanah dilakukan dengan mempertimbangkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, serta pembuatan tanda-tanda batas yang diperlukan harus dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Proses selanjutnya mencakup pengumpulan data yuridis dan hasil pengukuran, yang kemudian diumumkan selama 30 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2).

Setelah proses verifikasi dan klarifikasi selesai, data fisik dan yuridis yang telah diumumkan dikonfirmasi melalui berita acara, dan jika tidak ada kekurangan data atau keberatan yang belum terselesaikan, hak atas tanah dicatat

dalam buku tanah dan sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Proses ini mengikuti ketentuan yang jelas dan terstruktur untuk memastikan kepastian hukum dan keabsahan dokumen tanah bagi pemegang hak yang terdaftar.

### 1) **Pengertian Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Pendaftaran tanah secara sistematis lengkap (PTSL) merupakan proses yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, PTSL adalah kegiatan pertama kali yang dilakukan secara serentak di seluruh wilayah Indonesia, bertujuan untuk melakukan pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai objek pendaftaran tanah. Proses ini meliputi penetapan batas, pengukuran batas, pemetaan bidang tanah, pengumuman data fisik, serta integrasi data dan informasi dalam aplikasi KKP dengan mengacu pada ketentuan hukum yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Optimalisasi pengumpulan data fisik dalam pelaksanaan PTSL akan memberikan hasil yang optimal jika dilakukan secara sistematis di satu wilayah desa/kelurahan lengkap, dengan dukungan peta dasar pendaftaran tanah yang memadai untuk

mendukung keseluruhan proses tersebut.

## 2) **Dasar Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Dalam era globalisasi saat ini, pertumbuhan dan peningkatan sarana serta prasarana telah meningkatkan nilai ekonomis tanah secara signifikan, yang pada gilirannya melemahkan nilai-nilai sosial dan religiusnya. Hal ini berdampak pada pola pengelolaan tanah adat yang sebelumnya lebih bersifat komunal dan religius, kini cenderung menuju pengelolaan yang lebih individual untuk dimanfaatkan demi kesejahteraan dan kepentingan bersama. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan inisiatif pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis untuk pertama kalinya, yang berbeda dengan Program Nasional Agraria (PRONA) karena mempertimbangkan bahwa tidak semua bidang tanah dapat diberikan sertifikat berdasarkan aspek yuridisnya.

Pemerintah memberikan program PTSL kepada masyarakat dengan dasar pada sembilan program kerja, yang lebih dikenal dengan Nawa Cita. Salah satu butir dari program Nawa Cita tersebut adalah PTSL. Dasar hukum PTSL mencakup berbagai peraturan seperti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, UU No. 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial, serta peraturan pemerintah terkait seperti PP No. 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, dan Permen ATR/BPN terbaru yang mengatur pelaksanaan PTSL secara menyeluruh.

## 3) **Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan inisiatif yang mencakup seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik yang telah memiliki hak atas tanah maupun yang belum, seperti tanah milik Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah objek land reform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang PTSL, program ini bertujuan untuk mempercepat pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat serta ekonomi negara, sekaligus mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap dalam satu wilayah desa/kelurahan memberikan beberapa keuntungan, seperti waktu pelaksanaan yang lebih cepat dibandingkan dengan pelaksanaan sporadik, kemudahan dalam mobilisasi dan koordinasi petugas

ukur, identifikasi tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar, penyesuaian batas sesuai dengan prinsip delimitasi yang bertentangan, serta perbaikan atau pelengkapan data dasar pendaftaran tanah yang ada.

#### 4) Tahapan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Latar belakang dilaksanakannya program PTSL ini sangat relevan mengingat masih banyaknya tanah di Indonesia yang belum tersertifikasi atau tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah serta potensi timbulnya konflik agraria yang dapat menghambat pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL telah mengalami beberapa kali revisi, yang terbaru adalah dengan diterbitkannya Permen ATR/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, yang bertujuan untuk menyempurnakan proses sertifikasi tanah sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Program PTSL ini diinisiasi untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel. Sertifikasi tanah menjadi kewajiban bagi setiap pemilik tanah untuk memperoleh bukti kepemilikan yang otentik. Tahapan pelaksanaan PTSL mencakup berbagai proses mulai

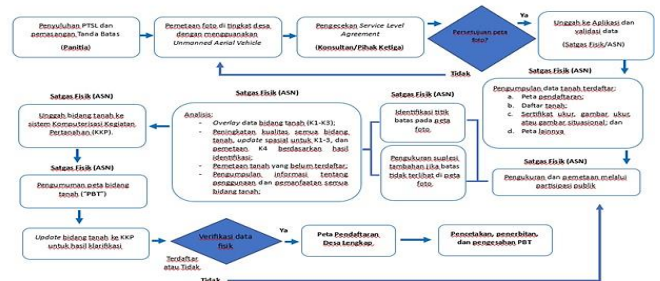
dari perencanaan, pengumpulan data fisik dan yuridis tanah, pemeriksaan, pengumuman, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah. Selain itu, program ini juga bertujuan untuk mengurangi konflik agraria dengan melakukan penataan kepemilikan tanah secara sistematis dan menyeluruh, yang diharapkan dapat mendukung pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta ekonomi negara secara keseluruhan.

### 1. Tahapan Perencanaan

#### Alur Perencanaan PTSL



### 2. Tahap Pendaftaran



## C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah metode normatif atau kepustakaan, fokusnya adalah pada analisis bahan pustaka atau data sekunder untuk menjelaskan penerbitan sertifikat hak atas tanah berdasarkan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan aspek kepastian hukum yang terkait. Studi ini bersifat deskriptif, dengan pendekatan masalah menggunakan pendekatan normatif dan didukung oleh wawancara empiris dengan para ahli dan praktisi di bidang



pertanahan. Data yang digunakan meliputi data primer dari lapangan dan data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder, seperti buku ilmiah, makalah, serta hasil-hasil penelitian terdahulu. Metode analisis data dilakukan secara sistematis dengan pendekatan induktif, dimulai dari data spesifik untuk mencapai kesimpulan yang bersifat umum, serta melibatkan refleksi terus-menerus untuk menginterpretasi data yang relevan dalam konteks penelitian ini.

#### **D. HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Terhadap Keabsahan Sertipikat Akibat Kendala Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur**

##### **1. Akibat Hukum Terhadap Pengurusan Sertipikat Dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur**

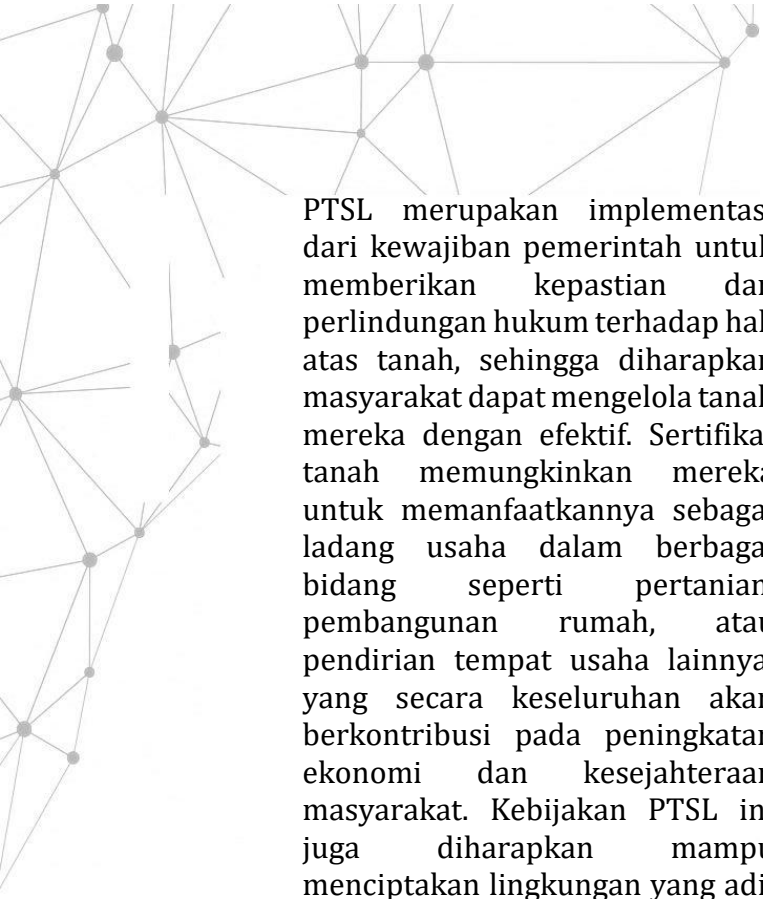
Tentang dasar hukum Program PTSL yang berlaku saat ini, ada beberapa peraturan yang menjadi landasan utama dalam pelaksanaannya. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi titik tolak penting dalam menjalankan PTSL di seluruh wilayah Indonesia. Instruksi ini menetapkan tujuan untuk memberikan kepastian hukum yang sederhana, cepat, lancar, aman, adil, terbuka, dan akuntabel terkait hak atas tanah, dengan harapan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mengurangi konflik tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 6 Tahun 2018 juga turut mengatur PTSL dengan lebih rinci. Peraturan ini menjelaskan langkah-langkah

teknis dalam pengumpulan data fisik dan yuridis mengenai objek tanah yang akan didaftarkan, serta prosedur pengolahan data tersebut untuk keperluan pendaftaran. Selain itu, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 mengenai Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis memberikan landasan finansial untuk penyelenggaraan PTSL secara efektif.

Program PTSL diperlukan karena masih banyaknya tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau tidak memiliki bukti kepemilikan yang jelas. Keberadaan PTSL diharapkan dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan pihak lain yang memiliki kepentingan dengan tanah tersebut, sehingga mampu mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa tanah. Pendaftaran tanah ini dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dengan tujuan utama untuk memastikan bahwa setiap pemilik tanah memperoleh sertifikat tanah yang merupakan bukti yang sah atas kepemilikan mereka sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

Masyarakat di Jakarta Timur, sebagai penerima program PTSL, perlu diberikan pemahaman yang mendalam tentang manfaat sertifikat tanah dalam mendukung keberlangsungan usaha mereka.



PTSL merupakan implementasi dari kewajiban pemerintah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, sehingga diharapkan masyarakat dapat mengelola tanah mereka dengan efektif. Sertifikat tanah memungkinkan mereka untuk memanfaatkannya sebagai ladang usaha dalam berbagai bidang seperti pertanian, pembangunan rumah, atau pendirian tempat usaha lainnya, yang secara keseluruhan akan berkontribusi pada peningkatan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Kebijakan PTSL ini juga diharapkan mampu menciptakan lingkungan yang adil dan memberikan kesempatan yang sama bagi setiap warga negara untuk berpartisipasi aktif dalam pembangunan dan pengelolaan tanah di Indonesia.

## 2. **Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Terhadap Keabsahan Sertipikat Akibat Kendala Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur**

Dalam konteks sebagai negara hukum, Indonesia dalam melaksanakan pembangunan harus dilakukan secara terencana. Hal ini penting untuk memastikan bahwa upaya peningkatan kegiatan pembangunan juga berarti adanya tuntutan terhadap perubahan dan penyempurnaan aturan hukumnya. Pendekatan ini sejalan dengan pandangan Ansori Barata yang menggambarkan kompleksitas masalah tanah tidak hanya terbatas pada lingkungan dan ekonomi, melainkan juga erat kaitannya dengan budaya, kemanusiaan, dan keadilan.

Tinjauan multidimensional ini perlu dipertimbangkan sebagai potensi yang paling menonjol untuk meninjau kembali semua regulasi terkait.

Namun, dalam praktiknya, sering kali kepentingan ekonomi menjadi alasan utama dalam pengambilalihan tanah masyarakat. Hal ini menjadi faktor penyebab terjadinya konflik antara masyarakat dengan negara yang memiliki kekuasaan atas tanahnya. Kondisi ini mencerminkan dampak dari ketidakseimbangan dalam mekanisme penentuan pembangunan untuk kepentingan umum dan pribadi, yang sering kali sulit untuk diselesaikan. Permasalahan ini muncul karena kurangnya mekanisme yang jelas dan transparan dalam pengadaan tanah serta minimnya informasi dan partisipasi masyarakat dalam proses tersebut, yang berujung pada munculnya resistensi dari masyarakat.

Menurut Sudjito, dalam sebuah sistem yang baik, tidak boleh terjadi pertentangan atau pertumpangan antara bagian-bagian tersebut. Masalah kepastian hukum atas hak atas tanah merupakan kekhawatiran bagi semua subjek hukum, baik itu individu, badan hukum maupun pemerintah. Perlindungan dan jaminan terhadap kedudukan hak atas tanah masyarakat menjadi pijakan untuk mencapai kepastian hukum atas hak atas tanah.

Dalam konteks penyelesaian masalah tanah, upaya pendaftaran tanah melalui UUUPA merupakan langkah yang penting. Pemilik tanah diwajibkan untuk mendaftarkan haknya, sedangkan

pemerintah bertanggung jawab dalam mengelola proses pendaftaran tanah secara umum. Data fisik dan hukum digabungkan untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah, yang merupakan hasil akhir dari prosedur pendaftaran tanah. Data peradilan menyediakan informasi tentang status hukum bidang tanah dan segala sisi yang terkait seperti pemilik hak dan beban-beban yang membebani tanah tersebut, termasuk informasi tentang bangunan atau bagian atasnya.

Proses kerja pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN sesuai UUUPA mencakup beberapa tahapan penting. Pertama, pemetaan, pengukuran, dan pendokumentasian tanah untuk membuat dokumen pengukuran dan peta pendaftaran yang akurat. Lokasi, batas-batas, dan luas tanah secara pasti ditentukan dengan menggunakan peta pendaftaran dan surat ukur. Kedua, hak atas tanah didaftarkan dan kemudian dapat dialihkan. Proses pendaftaran juga mencatat hak-hak lain seperti jaminan dan hak atas tanah, serta tanggung jawab lain yang terkait dengan hak atas tanah yang didaftarkan. Proses ini memberikan informasi tentang subjek hak, termasuk siapa yang memiliki hak atas tanah yang sedang dipermasalahkan dan status tanah tersebut.

UUUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 menetapkan kewajiban pokok dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Ini termasuk kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah,

pendaftaran hak atas tanah, dan penerbitan sertifikat sebagai bukti yang sah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUUPA. Kewajiban ini umumnya diatur dalam konteks pendaftaran tanah untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik hak atas tanah yang berlaku dalam hukum yang melaksanakan pendaftaran tanah.

## **E. KESIMPULAN**

- a. Program PTSL di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum melalui percepatan sistem penerbitan sertifikat tanah, sehingga hak atas tanah masyarakat dapat dijamin secara pasti dan prosesnya berlangsung secara sederhana, cepat, lancar, aman, adil, terbuka, dan akuntabel. Meskipun demikian, tantangan utama yang dihadapi adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam hal pengurusan administrasi yang tertib dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku di Indonesia. Pelaksanaan pendaftaran tanah akan menghasilkan produk akhir berupa sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Penerbitan dan penerimaan sertifikat tanah sebagai keputusan oleh pejabat berwenang tentu harus didasarkan pada kepatuhan hukum yang berlaku. Keandalan sertifikat tanah melalui PTSL dapat dinilai dari dua aspek, yaitu keabsahan formalitas dari sertifikat yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang dan keabsahan materiilnya, yang masih bergantung pada perbaikan sistem pendaftaran yang mengalami kecenderungan dari negatif menjadi positif.
- b. Perlindungan hukum bagi pemegang hak terhadap keabsahan sertipikat pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur bertujuan adanya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, karena sertifikat melalui bukti kepemilikan dan sebagai alat pembuktian pengadilan. Oleh karenanya sertifikat tanah dianggap sah dan pihak yang tertera dalam sertifikat dianggap sebagai pemilik tanah sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Perlindungan hukum bagi pemegang hak terhadap keabsahan sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Ada dua, yang pertama perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Dan yang kedua adalah perlindungan hukum represif yaitu bentuk perlindungan hukum yang mengarah lebih kepada upaya penyelesaian sengketa.

#### Saran

- a. Disarankan Kantor BPN Wilayah Jakarta Timur melakukan sosialisasi secara masif kepada masyarakat secara berkesinambungan yang bersinergi dengan Kelurahan, RW dan RT terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga adanya kesadaran hukum masyarakat atas hak kepemilikan atas tanah.
- b. Disarankan kepada Kantor BPN Administrasi Jakarta Timur agar dalam memberikan pelayanan harus bersikap persuasif kepada masyarakat terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.

#### DAFTAR PUSTAKA

Abdillah, S. (2023). Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau

Dari Pasal 51 KUHP. *Journal of Education Research*, 4(1), 67–72.

- Adjany, S. V., & Retnaningsih, S. (2022). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta yang Dinyatakan Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 473/Pdt. G/2019/Pn. Tng). *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(6), 3165–3174.
- Amrullah, A. T. (2017). *Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemeriksaan Dan Pengambilan Minuta Akta Oleh Penyidik (Studi Di Kota Yogyakarta)* [PhD Thesis, UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA].  
<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/8550>
- Ardiansyah, A. (2022). *Kebijakan Hukum Pertahanan*. Deepublish.  
<https://repository.uir.ac.id/23165/1/Buku%20Kebijakan%20Hukum%20Pertanahan.pdf>
- Astuti, S. W. (2020). Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66PK/PID/2017). *Indonesian Notary*, 2(3), 30.
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244–278.
- Dahani, N. C. (2022). *Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen* [Master's Thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)].  
<https://search.proquest.com/open>

- view/3ff627dbe318ef9a516bcc60812bdada/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y
- Dananjaya, P. B., Khairina, K., Yowana, I. M. A., Wahyudi, B. R., Rumalean, Z. Z., Mulyeni, Y., Pujiningsih, D., Sari, L., Asmarani, N., & da Santo, M. F. O. (2024). *Dasar-Dasar Hukum: Pedoman Hukum di Indonesia*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Indrayanto, U. (2006). Perubahan Pokok dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-36 No. 3*. <https://scholar.archive.org/work/ccve3eqecndvxmlxiwzzqvs4y4/access/wayback/http://jhp.ui.ac.id:80/index.php/home/article/viewFile/1264/1187>
- Ismail, N. K., Azzahra, N. F., Pireno, F. H., Amanda, F. P., Dyana, J. S., & Wati, D. S. (2024). Kepastian Hukum dan Upaya Pertanggungjawaban Pemerintah Terhadap Perlindungan Hak Tanah Ulayat di Pulau Rempang. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik, 2(2)*, 93–112.
- Maseh, S. I. D., Rahman, S., & Poernomo, S. L. (2023). Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Journal of Lex Generalis (JLG), 4(1)*, 74–90.
- Muchsin, T., Saliro, S. S., Manullang, S. O., & Miharja, M. (2020). Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum. *Madani Legal Review, 4(1)*, 63–80.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum, 8(2)*, 183–198.
- Pratiwi, M. L. A. (2020). Peran Kantor Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/BPN Kota Palu Dalam Menyelesaikan Permasalahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Ganda Di Kota Palu. *Tadulako Master Law Journal, 7(2)*, 307–327.
- Prawira, I., & Yoga, G. B. (2016). Tanggung Jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah. *Jurnal Ius, 4(1)*, 64–78.
- Rahmadani, S. (2023). *Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan*. <https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/20212>
- Rahmatika, B. A. (2016). *Kemandirian dan Kerahasiaan dalam Menjalankan Jabatan Notaris Sebagai Anggota Persekutuan Perdata* [PhD Thesis, Universitas Islam Indonesia]. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/9158>
- Riyaldi, M. (2014). *Urgensi Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pihak Pelapor atas Transaksi Keuangan Mencurigakan terkait Tindak Pidana Pencucian Uang* [PhD Thesis, Brawijaya University]. <https://core.ac.uk/download/pdf/294926129.pdf>
- Ruslina, E. (2012). Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia. *Jurnal Konstitusi, 9(1)*, 49–82.
- Suci, S. N. (2021). *Pemberian Sertifikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Pajak Tanahnya Masih Terhutang* [PhD Thesis, Universitas



Hasanuddin].

<http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/11315/>

Usman, A. H. (2015). Kesadaran hukum masyarakat dan pemerintah sebagai faktor tegaknya negara hukum di Indonesia. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 30(1), 26–53.

Velisia, M., & Tanawijaya, H. (2021). Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/PDT. G/2017/PN. TNG). *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 1582–1605.

Widyawati, W. (2019). *Peran PPAT Dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah di kabupaten pati* [PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung].  
<http://repository.unissula.ac.id/15519/>