

## **ANALISIS HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH PASCA BERLAKUNYA OMNIBUS LAW CIPTA KERJA**

**Budi S.P. Nababan**

Kanwil Kementerian Hukum dan HAM Sumatera Utara

Email : recht\_raz@yahoo.com

### **ABSTRAK**

Tanah memiliki nilai yang tinggi dan merupakan tempat berdiam, mencari nafkah, berketurunan, adat istiadat, dan ritual keagamaan, sehingga untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum diperlukan pengakuan hak atas tanah yang diberikan oleh negara melalui pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut adalah sertipikat tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

**Kata Kunci:** tanah, pendaftaran, sertipikat.

### **ABSTRACT**

*Land has a high value and is a place to live, earn a living, produce offspring, customs, and religious rituals, so to provide legal certainty and legal protection it is necessary to recognize land rights granted by the state through land registration as regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration. The result of the land registration process is a land certificate which serves as a strong proof of ownership of land rights.*

**Keywords:** land, registration, certificate.

### **PENDAHULUAN**

Soal agraria (soal tanah) adalah soal hidup dan penghidupan manusia, karena tanah adalah asal dan sumber makanan bagi manusia.<sup>1</sup> Pertanian, perkebunan, perumahan, kawasan industri dan hal investasi lainnya

membutuhkan tanah.<sup>2</sup> Selain itu Elsa Syarief menambahkan tanah tidak hanya tempat berdiam, mencari nafkah, berketurunan, melainkan juga adat istiadat dan ritual keagamaan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Mochammad Tauchid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, (Yogyakarta: STPN Press, 2009), hlm. 3.

---

<sup>2</sup> Iwan Nurdin, *Omnibus Law dan Hukum Agraria Kolonial*, <https://lokataru.id/iwan-nurdin-omnibus-law-dan-hukum-agraria-kolonial/>, diakses 30 Maret 2021.

<sup>3</sup> Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Gramedia, 2012), hlm. 1.

Kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, sementara luas tanah yang tersedia cenderung tidak bertambah<sup>4</sup>, bahkan pasca berlakunya *omnibus law* cipta kerja yang akan menciptakan dan meningkatkan lapangan kerja dengan memberikan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan terhadap koperasi dan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMK-M) serta industri dan perdagangan nasional<sup>5</sup> dengan membentuk badan bank tanah yang mengelola tanah.<sup>6</sup> Dengan demikian akan mengakibatkan terjadinya persaingan akan kepemilikan tanah, sehingga setiap individu akan berupaya mengamankan hak atas tanahnya<sup>7</sup>, hal ini terlepas dari tanah yang merupakan salah satu modal dan faktor ekonomi yang pokok atau penting.<sup>8</sup>

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan pasal ini secara historis menurut Jimmy Z Usfunan, diartikan dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebelum amendemen sebagai negara yang berdasar atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasar atas kekuasaan belaka (*machtsstaat*). Pemahaman akan konsep negara hukum

itu menjadi suatu pandangan bahwa segala tindakan dalam penyelenggaraan negara haruslah berdasarkan hukum.<sup>9</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut dapat diartikan bahwa Negara Indonesia merupakan negara yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta menjunjung tinggi hak asasi manusia dan menjamin segala warga Negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dengan tidak ada pengecualian. Selain itu juga hukum di Negara Indonesia telah mengatur segala aspek kehidupan masyarakat, salah satunya mengenai agraria (tanah).<sup>10</sup>

Untuk mengatur mengenai hal tersebut dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat dan Pemerintah, maka ditetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini bertujuan agar terwujud kesatuan hukum di bidang agraria, yaitu selain mengakhiri suasana dualisme hukum agraria, maka diharapkan pula pengaturan di bidang agraria khususnya pertanahan akan lebih sesuai dengan pandangan dan kepentingan bangsa dan Negara Indonesia. Salah satu hal penting dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>4</sup> San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, Busyra Azheri, Sertifikasi Tanah Progrant Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya, *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 6 No. 2 November 2020, hlm. 237.

<sup>5</sup> Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

<sup>6</sup> Pasal 125 ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

<sup>7</sup> San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, Busyra Azheri, *op. cit.*, hlm. 237.

<sup>8</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 100.

---

<sup>9</sup> Jimmy Z. Usfunan, Memahami Hakekat Perundang-undangan dan Pembentukannya, *Makalah Kegiatan Bimbingan Teknis Legal Drafting*, 22-24 Maret 2016, hlm. 3.

<sup>10</sup> Istilah agraria berasal dari kata *akker* (Belanda), *agros* (Yunani) yang berarti adalah tanah pertanian, dalam bahasa Latin (*agger*) berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata majemuknya adalah *aggraius* (Latin) yang berarti perladangan, persawahan, pertanian, dan *agrarian* (Inggris) yang berarti tanah untuk pertanian. Urip Santoso, *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*, (Semarang: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 1.

Agraria adalah mengenai pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah merupakan perintah Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selain ketentuan Pasal 19 tersebut, Pasal 23<sup>11</sup>, Pasal 32<sup>12</sup>, dan Pasal 38<sup>13</sup> Undang-

---

<sup>11</sup> Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

<sup>12</sup> Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

<sup>13</sup> Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menegaskan perintah pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan pengakuan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam bentuk sertipikat tanah. Sertipikat tanah bermanfaat untuk akses permodalan. Secara umum tingkat kepercayaan masyarakat maupun lembaga keuangan terhadap tanah bersertipikat lebih tinggi dibanding dengan tanah yang belum bersertipikat sehingga nilai pinjaman bisa lebih besar didapatkan oleh debitur apabila tanahnya bersertipikat<sup>14</sup>, apalagi dengan berlakunya *omnibus law* cipta kerja yang salah satunya bertujuan untuk menciptakan dan meningkatkan lapangan kerja dengan memberikan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan terhadap koperasi dan UMK-M serta industri dan perdagangan nasional sebagai upaya untuk dapat menyerap tenaga kerja Indonesia yang seluas-luasnya dengan tetap memperhatikan keseimbangan dan kemajuan antardaerah dalam kesatuan ekonomi nasional.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut maka tulisan ini akan mencoba untuk membahas bagaimana sertipikat hak milik tanah pasca berlakunya *omnibus law* cipta kerja

## PEMBAHASAN

### 1. Pendaftaran Tanah Mewujudkan Kepastian, Perlindungan dan Tertib Administrasi

Berbicara mengenai sertipikat tanah tidak bisa lepas dari pendaftaran

---

Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir..

<sup>14</sup> San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, Busyra Azheri, *op. cit*, hlm. 238

tanah. Pendaftaran tanah merupakan upaya untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah sekaligus mewujudkan tertib administrasi pertanahan, sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah di Negara Indonesia bersifat *rechts cadaster* (pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum).<sup>15</sup>

Muhammad Yamin dalam pidato pengukuhannya sebagai guru besar menyebutkan pendaftaran tanah di Negara Indonesia merupakan relatif baru atau bahkan bisa disebutkan tidaklah tumbuh bersamaan hak milik masyarakat. berdasarkan catatan sejarah pendaftaran tanah di Negara Indonesia, pendaftaran tanah dikenal sejak adanya ordonansi balik nama (*overschrijvings ordonantie*) dengan menggunakan model *cadaster landmeter kennis*, namun hanya berlaku untuk peralihan tanah yang tunduk pada hukum perdata Belanda. Di beberapa daerah sebenarnya pernah memperkenalkan pencatatan tanah, meskipun hanya sekedar pencatatan untuk mempermudah pengambilan pajak (*landrente*) seperti di Kesultanan Siak dan Kesultanan Yogyakarta.<sup>16</sup>

Setelah Negara Indonesia merdeka pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>17</sup> Selanjutnya

beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

---

memperkaya Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria karena:

1. Dengan diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
2. Di zaman informasi ini, maka kantor pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah, informasi bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah atau bangunan yang ada.
3. Untuk itu perlu administrasi pertanahan dijelaskan untuk hal yang wajar.

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 2.

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 21.

<sup>16</sup> Muhammad Yamin, *Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria, 2 September 2006*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2006), hlm. 4-5.

<sup>17</sup> Keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini menurut AP. Parlindungan telah

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah:<sup>18</sup>

- a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selain itu, AP. Parlindungan menambahkan jika pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya.<sup>19</sup>

Adapun pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan 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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kata-kata “rangkai kegiatan” menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar, sehingga dapat dikatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang dilaksanakan kantor pertanahan<sup>20</sup> yang ada di kabupaten/kota.

Adapun objek pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 4.

<sup>19</sup> A.P. Parlindungan, *Op. Cit.*, hlm. 79.

---

<sup>20</sup> Kantor Pertanahan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.



- guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan; dan
- f. tanah negara (dengan catatan membukukan bidang tanah negara dalam daftar tanah sesuai Pasal 9 ayat (2)).

## 2. Sertipikat Hak Milik Merupakan Salah Satu Produk Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diketahui pendaftaran tanah dapat dibedakan atas secara sporadik dan secara sistematis.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan pada suatu rancangan kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sistematis ini familiar dikenal melalui Proyek Operasi Nasional Agraria yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri

Hasil dari proses (*output*) pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik ataupun sistematis tersebut akan menghasilkan sertipikat hak atas tanah berupa sebuah dokumen tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum dan dilindungi oleh hukum, meskipun dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak menyebutkan sertipikat hak atas

---

Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, namun menurut Sofyan A. Djalil ternyata hingga tahun 2014 baru berhasil mendaftarkan 46,000,000 bidang tanah yang bersertipikat. Sofyan Djalil, Disangka 'Obrol' Sertipikat Tanah Padahal Mandat UU Pokok Agraria, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5c5ada8176d3a/sofyan-djalil--disangka-obrol-sertipikat-tanah-padaahal-mandat-uu-pokok-agraria/>, diakses tanggal 1 April 2021.

Pada tahun 2018 Presiden menerbitkan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia dilakukan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), instruksi presiden ini selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan menteri inilah yang menjadi dasar hukum PTSL hingga saat ini.

PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Eva Krisnawati, Laporan Aktualisasi Peserta Latihan Dasar CPNS Golongan III Angkatan III Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2018, (Bogor: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2018), hlm. 17.

tanah. Ketentuan pasal tersebut hanya mengatur bahwa sebagai proses akhir dari pendaftaran tanah yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dalam ketentuan tersebut tidaklah menyebutkan sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak secara langsung. istilah sertipikat hak atas tanah baru muncul setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tepatnya pada Pasal 13 ayat (3) menentukan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat.

Menurut Rahmat Ramadhani sertipikat hak atas tanah merupakan bentuk legalitas bagi subjek hukum terhadap penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah. Sertipikat tanah juga berfungsi sebagai sebuah tanda bukti terhadap adanya jaminan kepastian hukum terkait objek, subjek dan status hak atas tanah termasuk hubungan kausalitas antara manusia dengan tanah, sebab hubungan manusia dengan tanah adalah hubungan yang hakiki dan berdimensi asasi yang tidak dapat dipisahkan.<sup>22</sup> Lebih lanjut menurut Rahmat Ramadhani, sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti secara subtansi yuridis diartikan sebagai sebuah pembuktian adanya hubungan hukum antara apa yang tertera atau tercantum di dalam sertipikat hak atas tanah dengan kenyataan lapangan terkait dengan objek hak atas tanah dan subjek hukum pemegang hak atas tanah, atau dengan arti kata lain sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak dari suatu subjek hukum atas suatu bidang tanah yang data keduanya dipadukan dan direkam dalam buku tanah.<sup>23</sup>

Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>22</sup> Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Prima, 2019), hlm. 109-110.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 110.

tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku Tanah yang bersangkutan.<sup>24</sup> Defenisi sertipikat ini juga ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Defenisi sertipikat ini sudah mencakup Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebab tidak hanya untuk hak milik melainkan juga untuk hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan. Defenisi ini lebih lengkap jika dibandingkan dengan defenisi sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

<sup>25</sup> Pasal 1 angka 12a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Salah satu jenis sertipikat berdasarkan defenisi tersebut adalah sertipikat hak milik. Sertipikat hak milik merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Mengingat Negara Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka sertipikat hak milik berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat hak milik harus diterima sebagai data yang benar, baik melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan. Data yuridis diambil dari buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya, sedangkan data fisik diambil dari surat ukur yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

Jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka terbitnya sertipikat hak milik melahirkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang telah didaftarkan oleh seseorang. Selain itu dengan adanya sertipikat hak milik maka akan tercipta suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan hak tanggungan. Sertipikat hak milik merupakan konkritisasi tertib administrasi di bidang pertanahan, karena setiap bidang tanah dan satuan rumah susun

termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

### **3. Sertipikat Hak Milik Tanah Pasca Berlakunya *Omnibus Law Cipta Kerja***

Syafruddin Kalo di dalam pidato pengukuhan jabatannya sebagai guru besar menyebutkan bahwa tanah merupakan hal yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga.<sup>26</sup> Nilai suatu tanah akan lebih berharga apabila tanah tersebut telah memiliki sertipikat hak milik, sebab pada umum masyarakat dan lembaga keuangan/perbankan lebih percaya terhadap tanah yang telah disertipikatkan dibanding tanah yang belum disertipikatkan. Jumlah pinjaman jauh lebih besar diperoleh debitur apabila tanahnya bersertipikat dibandingkan tanah yang belum bersertipikat meskipun ukuran luas dan letak posisi tanah tersebut sama.

Sertipikat hak milik berguna untuk menambah modal usaha, misalnya UMK-M dapat mengajukan pinjaman ke lembaga keuangan/perbankan dengan mekanisme hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Sertipikat hak milik tersebut merupakan bukti aset yang sangat bernilai ekonomis. Hal ini juga diungkapkan

---

<sup>26</sup> Syafruddin Kalo, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Dalam Ilmu Hukum Agraria Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2 September 2006, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2006), hlm. 3



Bupati Sumedang pada saat penyerahan 250 sertifikat tanah secara simbolis kepada warga penerima program PTSL di Aula Kantor Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung. Menurut Bupati Sumedang tersebut bahwa dengan terbitnya sertifikat tersebut secara serta merta bisa digunakan sebagai modal usaha masyarakat.<sup>27</sup>

Saat ini pemerintah telah mengundang *omnibus law* cipta kerja dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573 yang juga mengandung substansi pertanahan yang telah dimuat dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 147 (Bab VIII Bagian Keempat). Substansi pertanahan tersebut untuk membuka peluang investasi melalui perolehan tanah yang relatif mudah untuk pelaku usaha. Sehingga untuk itu akan dibentuk badan bank tanah yang akan menyediakan tanah dan membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/persetujuan. Pembentukan badan bank tanah sebenarnya merupakan salah satu amanat Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019 sebagai alternatif penyediaan tanah untuk infrastruktur.

Pasca diundangkannya *omnibus law* cipta kerja yang akan memberikan kemudahan berinvestasi terutama mengenai lahan. Tidak hanya badan usaha swasta, badan usaha milik negara/daerah dan bahkan lembaga pemerintahan bisa memanfaatkan lahan yang akan disediakan oleh badan bank tanah. Badan bank tanah merupakan badan khusus yang mengelola tanah dan berfungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan,

pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 ayat (2) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Selanjutnya menurut Pasal 126 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, badan bank tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agrarian.

Adapun tanah yang akan dikelola, dimanfaatkan dan didistribusikan oleh badan bank tanah belum diatur dalam *omnibus law* cipta kerja tersebut, namun berdasarkan rumusan Pasal 6 Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Bank Tanah hasil pembahasan tanggal 18 Januari 2021 perolehan tanah dari hasil penetapan pemerintah dan dari pihak lain. Tanah hasil penetapan pemerintah tersebut menurut Pasal 7 Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Bank Tanah hasil pembahasan tanggal 18 Januari 2021 terdiri dari tanah negara berupa:

- a. tanah bekas hak;
- b. kawasan dan tanah telantar;
- c. tanah pelepasan kawasan hutan;
- d. tanah timbul;
- e. tanah hasil reklamasi;
- f. tanah bekas tambang;
- g. tanah pulau-pulau kecil;
- h. tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang;
- i. tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya; dan
- j. tanah lainnya.

Tanah dari pihak lain sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 ayat (1) Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Bank Tanah hasil pembahasan tanggal 18 Januari 2021 terdiri dari tanah:

- a. pemerintah pusat;
- b. pemerintah daerah;
- c. badan usaha milik negara;

---

<sup>27</sup>

<https://jabarprov.go.id/index.php/news/26110/2017/11/27/Punya-Nilai-Ekonomi-Tinggi-Masyarakat-Diimbau-Untuk-Dapat-Menjaga-Aset-Sertifikat-Tanah-Dengan-Baik>, diakses tanggal 2 April 2021.

- d. badan usaha milik daerah;
- e. badan usaha;
- f. badan hukum; dan
- g. masyarakat.

Tanah dari pihak lain sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 ayat (2) Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Bank Tanah hasil pembahasan tanggal 18 Januari 2021 melalui:

- a. proses jual beli;
- b. hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- c. tukar menukar;
- d. pelepasan hak; dan
- e. bentuk perolehan lainnya yang sah.

Tanah dari pihak lain salah satunya dari masyarakat ini berpotensi untuk dipermainkan oleh sindikat tanah. Sindikat tanah tersebut sering membeli tanah dengan harga murah, meskipun tanah tersebut ada yang telah disertipikatkan dan bahkan ada yang memalsukan sertipikat hak milik dengan berbagai modus operandi dan bahkan ada juga balik nama tanpa adanya akte jual beli seperti yang menimpa ibu Dino Patti Djalal. Biasanya tanah-tanah tersebut sangat potensial untuk dijadikan lahan investasi properti maupun mengincar ganti untung dari pembebasan lahan untuk pembangunan.

#### KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum diperlukan pendaftaran tanah. Di mana hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut adalah sertipikat yaitu satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik objek yang didaftar. Salah satu jenis sertipikat tersebut adalah sertipikat hak milik. Sertipikat hak milik merupakan bukti aset yang bernilai ekonomis, apalagi pasca diundangkannya *omnibus law* cipta kerja yang akan memberikan kemudahan berinvestasi terutama mengenai lahan melalui badan bank

tanah. Badan bank tanah inilah yang akan menyediakan tanah yang salah satunya diperoleh melalui tanah masyarakat.

Untuk itu agar terhindar dari perbuatan mafia tanah, sebaiknya masyarakat segera mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan setempat dan apabila telah memiliki sertipikat bisa mendatangi kantor pertanahan yang menerbitkan sertipikat tersebut untuk menanyakan apakah sertipikat tersebut asli atau palsu. Selain itu juga masyarakat sebaiknya jangan terlalu mudah untuk melakukan transaksi jual beli tanah meskipun dengan harga yang cukup menjanjikan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, (Bandung: Mandar Maju, 1999).
  - Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
  - Elsa Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Gramedia, 2012).
  - Eva Krisnawati, *Laporan Aktualisasi Peserta Latihan Dasar CPNS Golongan III Angkatan III Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2018*, (Bogor: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2018).
- <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5c5ada8176d3a/sofyan-djalil--disangka-obral-sertipikat-tanah-pada-mandat-uu-pokok-agraria/>, diakses tanggal 1 April 2021.

- <https://jabarprov.go.id/index.php/news/26110/2017/11/27/Punya-Nilai-Ekonomi-Tinggi-Masyarakat-Diimbau-Untuk-Dapat-Menjaga-Aset-Sertifikat-Tanah-Dengan-Baik>, diakses tanggal 2 April 2021.
- <https://lokataru.id/iwan-nurdin-omnibus-law-dan-hukum-agraria-kolonial/>, diakses 30 Maret 2021.
- Jimmy Z. Usfunan, Memahami Hakekat Perundang-undangan dan Pembentukannya, *Makalah Kegiatan Bimbingan Teknis Legal Drafting*, 22-24 Maret 2016.
- Muhammad Yamin, *Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria, 2 September 2006*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2006).
- Mochammad Tauchid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, (Yogyakarta: STPN Press, 2009).
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Prima, 2019).
- San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, Busyra Azheri, Sertifikasi Tanah Programpendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya, *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 6 No. 2 November 2020.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993).
- Syafruddin Kalo, *Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Dalam Ilmu Hukum Agraria Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2 September 2006*, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2006).
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008).
- , *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*, (Semarang: Kencana Prenada Media Group, 2012).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.