

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT PENYERAHAN  
ATAS TANAH DI KABUPATEN SIGI**

**S K R I P S I**

**Disusun Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Sintuwu Maroso**

**O L E H :**

**CYNTHIA INKIRIWANG**

**NPM : 92011403161044**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SINTUWU MAROSO POSO  
2024**

## DAFTAR ISI

	<b>Hal</b>
Halaman Judul.....	
Halaman Pengesahan.....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi .....	v
Abstrak .....	vi
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II    KERANGKA TEORITIS/TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria .....	8
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	15
C. Pengertian Kepastian Hukum .....	22
D. Pengertian Perlindungan Hukum.....	26
<b>BAB III    METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Pendekatan Masalah.....	30
B. Sumber-sumber Penelitian.....	31
C. Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan-Bahan Hukum .....	32
D. Metode Analisis Masalah .....	32
<b>BAB IV    HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Dalam Bentuk Surat Penyerahan Berdasarkan Asas Kepastian Hukum .....	34
B. Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sigi Untuk Mencegah Terjadinya Tumpang Tindih Surat Kepemilikan Tanah Yang Berbentuk Surat Penyerahan .....	40
<b>BAB V    PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran-saran .....	52
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>53</b>

## ABSTRAK SKRIPSI

**Cynthia Inkiriwang, NPM 92011403161044, Kepastian Hukum Bagi Pemegang Surat Penyerahan Atas Tanah Dibimbing oleh J.R.S. Pilongo dan Verry Korua**

**Kata Kunci : Surat Penyerahan, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum**

Pendaftaran surat penyerahan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) seringkali terjadi permasalahan yaitu tumpang tindih antara alas hak atas tanah dengan sertipikat dimana penerbitannya terdapat cacat administrasi yaitu penerbitan sertipikat yang tidak cermat dan teliti yang mengakibatkan cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat. Pokok permasalahan yang dapat dikemukakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu Apakah Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan tanah dalam bentuk Surat Penyerahan berdasarkan asas kepastian hukum? Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sigi untuk mencegah terjadinya tumpang tindih surat kepemilikan tanah yang berbentuk Surat Penyerahan?

Tujuan penulisan skripsi adalah untuk mengetahui dan memahami mekanisme Perlindungan Hukum terhadap kepemilikan suatu tanah dalam bentuk Surat Penyerahan. Untuk mengetahui dan memahami peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mencegah terjadinya Tumpang Tindih tanah (*Overlapping*). Berkaitan dengan itu, maka metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Hukum Empiris, sehingga pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan Hukum empiris.

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah Surat Penyerahan yang di keluarkan oleh camat bukanlah surat tanda bukti hak atas tanah, tetapi yaitu surat keterangan tanah yang memberi keterangan tentang peralihan antara penjual dan pembeli. Surat tanda bukti hak atas tanah yang sah adalah apabila Surat Penyerahan tersebut telah didaftarkan untuk diterbitkan menjadi sertipikat hak milik. Perlindungan Hukum dalam kepemilikan tanah dalam bentuk Surat Penyerahan masih sangat lemah dikarenakan masih banyak terjadi kasus Tumpang Tindih atau surat yang dibuatkan oleh kecamatan lebih dari satu kali dengan pembeli yang berbeda. Peran kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sigi untuk mencegah terjadinya Tumpang Tindih dengan tanah yang berbentuk Surat Penyerahan adalah dengan melaksanakan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang merupakan rangkaian kegiatan persertifikatan tanah secara masal, bertujuan memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi pemilik atau yang menguasai bidang tanah yang belum bersertipikat. Dengan di buatnya sertipikat dari Surat Penyerahan akan menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya

## ABSTRACT



**Cynthia Inkiriwang**, NPM 92011403161044, **Legal Certainty for Land Transfer Certificate Holders**, Supervised by J.R.S. Pilongo and Verry Korua

Keywords: *Transfer Certificate, Legal Certainty, Legal Protection*

Registration of transfer certificates at the National Land Agency (BPN) office often has problems, namely overlapping between the land rights and certificates where the issuance has administrative defects, namely the issuance of certificates that are not careful and precise which results in administrative defects in the issuance of certificates. The problems of this research are: Is Legal Protection for Land Ownership in the form of a Transfer Certificate based on the principle of legal certainty? What is the role of the National Land Agency of Sigi Regency in preventing overlapping land ownership certificates in the form of Transfer Certificates? The purpose of this research is to find out and understand the mechanism of Legal Protection for land ownership in the form of a Transfer Certificate. To find out and understand the role of the National Land Agency (BPN) in preventing land overlapping. The research method used in this study is Empirical Law approach.

The result in this study is that the Letter of Submission issued by the sub-district head is not a certificate of proof of land rights, but a land certificate that provides information about the transfer between the seller and the buyer. A valid letter of proof of land rights is if the Letter of Submission has been registered to be issued as a certificate of ownership. Legal protection in land ownership in the form of a Letter of Submission is still very weak because there are still many cases of Overlapping or letters made by the sub-district more than once with different buyers. The role of the National Land Agency (BPN) of Sigi Regency to prevent overlapping with land in the form of a Letter of Surrender is to implement the National Agrarian Operation Project (PRONA) which is a series of mass land certification activities, aimed at providing first-time land registration services with a simple, easy, fast, and cheap process in order to accelerate land registration throughout Indonesia to guarantee legal certainty of land rights for owners or those who control land that has not been certified. By making a certificate from the Letter of Surrender will guarantee legal certainty for its owner

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan kebutuhan mendasar bagi setiap makhluk individu maupun makhluk sosial, dari lahir manusia membutuhkan tanah untuk kehidupan ekonomisnya, dimana kehidupan manusia dari jaman dulu hingga saat ini selalu berkaitan secara erat dengan tanah. Karena memiliki keterkaitan yang sangat erat maka timbul suatu hak dan kewajiban yakni manusia memiliki hak untuk mendayagunakan demi kelangsungan hidupnya dan sebaliknya manusia juga memiliki kewajiban untuk memelihara tanah, menjaganya serta mempertahankan tanahnya yang merupakan salah satu benda yang dapat berguna untuk kelangsungan hidupnya. Tanah memiliki nilai yang tinggi dilihat dari kacamata apapun, termasuk kacamata sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer dan ekonomi. Tanah merupakan kediaman para makhluk hidup sehingga harus senantiasa dipelihara dengan baik.

Dalam buku "*Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat*," Nurhasan Ismail menyatakan bahwa sumber daya alam seperti tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur bahwa tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sumber daya tanah dan sumber daya alam lainnya adalah milik kita semua sebagai bangsa. Sebagai organisasi kekuasaan tertinggi di seluruh bangsa, negara bertanggung jawab untuk mengatur penggunaan sumber daya alam demi kemakmuran seluruh rakyat, bukan kelompok tertentu. (2012, hal 33-52).

Hak menguasai negara atas bumi, air, dan ruang angkasa bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya dalam hal kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat. Sebagai negara hukum yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur, Indonesia menetapkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai undang-undang agraria resmi negara pada tahun 1960.

UU Peraturan Tata Ruang dan Pertanahan (UUPA) merupakan sebuah terobosan penting dalam menjaga keadilan dan kepastian hukum, serta menjamin ketertiban dan kesejahteraan masyarakat di Indonesia terkait dengan regulasi pertanahan yang berlaku. Di Indonesia, perkembangan situasi pertanahan saat ini menjadi sangat krusial dalam kehidupan masyarakat, terutama dalam hal perencanaan bangunan, pendirian usaha, pemenuhan kebutuhan mata pencaharian, dan hal-hal lain yang melibatkan individu secara langsung. Kepemilikan tanah oleh individu, dengan adanya perlindungan hukum yang sesuai, menjadi sangat penting untuk menegakkan keabsahan dan kejelasan hukum.

Dengan UUPA, diharapkan adanya sistem yang lebih terstruktur dan adil dalam pengaturan dan pemanfaatan tanah, sehingga setiap individu memiliki akses yang jelas terhadap hak-haknya sebagai pemilik atau pengguna tanah. Hal ini tidak hanya meningkatkan kepastian hukum bagi para pemilik tanah, tetapi juga mendukung stabilitas ekonomi dan sosial di masyarakat. Melalui regulasi yang sesuai, UUPA memainkan peran kunci dalam mengatur dan mengoptimalkan pemanfaatan tanah secara berkelanjutan, sesuai dengan kebutuhan pembangunan dan keberlanjutan lingkungan. Secara keseluruhan, keberadaan UUPA menjadi landasan penting bagi peningkatan kualitas hidup masyarakat Indonesia melalui pengaturan yang adil dan terukur terhadap sumber daya tanah yang ada.

Dalam buku "*Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional*," Prasetyo Aryo Dewandaru menyatakan bahwa peningkatan kebutuhan akan tanah terus berlangsung karena ketidak seimbangan antara pertumbuhan populasi yang meningkat dan ketersediaan lahan yang terbatas. Hal ini memunculkan kepentingan individu yang bisa mengakibatkan sengketa. (Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1, Tahun 2020, hal 156)

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (bahasa Belanda). Istilah "*kadaster*" digunakan secara teknis untuk menggambarkan daftar (rekaman) yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan suatu wilayah tanah. Untuk menghasilkan kepastian hak atas tanah, hak atas tanah harus didaftarkan. Ini didasarkan pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan peraturan dasar yang mengatur pengelolaan, kepemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian tanah. Tujuan UUPA adalah untuk memastikan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah dijalankan seoptimal mungkin untuk kepentingan rakyat.

Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah kepastian hukum tentang hak atas tanah, yang merupakan dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah. Kepastian hukum yang dimaksud dalam ketentuan di atas meliputi:

- a. Kepastian tentang subjek hak atas tanah, yaitu individu atau organisasi yang memiliki hak atas tanah.
- b. Kepastian tentang obyek hak atas tanah yaitu letak tanah, batas tanah, dan panjang tanah.

Jaminan hukum adalah syarat penting untuk menjaga keadilan dalam kehidupan masyarakat, sehingga dapat mencegah terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh siapa pun, termasuk aparat penegak hukum. Dalam konteks pengaturan tanah,

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bertujuan untuk memberikan kepastian hukum melalui proses pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat, yang didasarkan pada Surat Penyerahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan hukum yang pasti untuk hak atas tanah. Kemudian, sesuai dengan perubahannya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyempurnakan peraturan tersebut. Peraturan terbaru ini banyak menyederhanakan persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah.

Salah satu bentuk legalitas kepemilikan yang paling kuat adalah sertifikat tanah. Kepemilikan tanah merupakan hak asasi setiap warga negara Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), khususnya Pasal 28H Ayat (4) yang menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan di tingkat kabupaten atau kota yang memiliki tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Sertifikat Tanah merupakan keputusan yang bersifat *beschikkings* yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan sebagai pejabat tata usaha negara dan berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Dalam pendaftaran tanah di Provinsi Sulawesi Tengah khususnya Kabupaten Sigi di kenal alat bukti bahwa surat penyerahan merupakan bukti resmi peralihan kepemilikan tanah. Dokumen ini mencatat secara detail informasi mengenai proses serah terima termasuk tanggal transaksi, identitas penjual dan pembeli.

Permasalahan yang sering terjadi dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Sigi yaitu tumpang tindih antara alas hak atas tanah dengan sertipikat dimana



penerbitannya terdapat cacat administrasi yaitu penerbitan sertipikat yang tidak cermat dan teliti yang mengakibatkan cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat.

Oleh karena itu telah penulis tertarik untuk mengkaji masalah tersebut dengan judul “Kepastian Hukum Bagi Pemegang Surat Penyerahan Atas Tanah di Kabupaten Sigi”.

#### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan penulis kaji dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan tanah dalam bentuk Surat Penyerahan berdasarkan asas kepastian hukum?
2. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sigi untuk mencegah terjadinya tumpang tindih surat kepemilikan tanah yang berbentuk Surat Penyerahan?

#### C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini didasarkan pada tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan tanah dalam bentuk Surat Penyerahan berdasarkan asas kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sigi untuk mencegah terjadinya tumpang tindih surat kepemilikan tanah yang berbentuk Surat Penyerahan.

#### D. Manfaat Penelitian

Peneliti berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu Hukum Perdata. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan penjelasan dan menambah wawasan terkait dengan masalah penyelesaian sengketa tumpang tindih (*Overlapping*) pada surat penyerahan.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi masyarakat mengenai sengketa tumpang tindih pada surat penyerahan agar dapat menambah pengetahuan sekaligus pemahaman.

### b. Bagi Penegak Hukum

Penelitian ini diharapkan bisa meningkatkan kualitas khususnya bagi Kantor Pertanahan dalam penanganan sengketa tumpang tindih sehingga meminimalisir kesalahan.

- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Abdurrahman. 1983. *Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Bandung.
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Bachtiar Effendie.1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*. Bandung.
- Bambang Waluyo. 2012. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2004. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukann UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Bryan A. Garner. 2009. *Black's Law Dictionary*. ninth edition, St. paul : West.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmad. 2003. *Metodolgi Penelitian*. Jakarta : PT Bumi Askara.
- CST Kansil, Christine St. Kansil, Engelian R, Palendeng dan Godlieb N. Mamahit. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta : Jala Permata Askara.
- E. Utrecht. 1961. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka.
- G. Kartasapoetra. 1991. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Hans Kelsen. 2009. *Dasar-Dasar Hukum Normatif*. Jakarta: Nusamedia.
- Herry Campbell Black. 1991. *Balck's Law Dictionary Cetennial Edition*,St. Paul, Minn : West Publishing Co.

- J.Valkhof.1947. E.N.S.I.E (Enrste Nederlandsche Sistematisch Ingerichte Encyclopedie), III. Amsterdam.
- Jan Michiel Otto dikutip oleh Sidharta. 2006. *Moralitas profesi hukum suatu tawaran kerangka Berfikir*. Bandung : PT Ravika Aditama.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta : Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI.
- Mochtar Kusumaatmadja. 2002. *Konsep Hukum Dalam Pembangunan*. Bandung : Alumni.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta : Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret.
- Muchtar Wahid. 2008. *Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Jakarta : Republika.
- Nurhasan Ismail. 2012. *Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat*. Bandung.
- Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum, Republika, 24 Mei 2004.
- Rahayu. 2009. *Pengangkutan Orang*, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang *Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga*.
- Satjipto Rahardjo. 2003. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta : Kompas.
- Setiono. 2004. *Rule of Law*. Surakarta : Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret.

Soedjono Dirdjosisworo. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Subekti dan R.tjitrosoebono. 1970. *Kamus Hukum*. Jakarta : PT Pradnya Paramita.

Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs. 2010. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Sugiyono. 2013. *Metodologi Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung : Alfabeta.

Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta : Media Grup.

Zahirin Harahap. 2012. *Bentuk Negara Hukum*. Bandung.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Dasar tahun 1945.

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

#### **JURNAL :**

Hetty Hasanah, “*Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan*

*Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia*”, artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

Prasetyo Aryo Dewandaru. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1.

Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, *Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk*

*Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*, Jurnal Ilmu Hukum 16, no. 1 2020, hal 88–100.

**INTERNET :**

Hukumonline.com, jam 16.30: 23 Juni 2024

Kompasonline.com, jam 18: 58: 26 Juni 2024

Kab-sigi.atrbpn.go.id, jam 19 : 27: 26 Juni 2024

Donorejo-karangtengah.desa.id, jam 19 : 40: 25 Juni 2024

Bphn.go.id, jam 20 : 20: 26 Juni 2024