**JURNAL ILMIAH**

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEABSAHAN TANAH**

**YANG DIDAFTARAKAN MELALUI PENDAFTARAN**

**TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

**Oleh :**

**MUHAMMAD FAIZ ZIYAD**

**NPM : 218040038**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2025**

**ABSTRAK**

Pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Namun demikian, dalam implementasinya masih ditemukan berbagai permasalahan seperti sengketa, tumpang tindih sertipikat, dan ketidakjelasan status hukum. Artikel ini menganalisis konsep keabsahan sertifikat tanah melalui PTSL serta kepastian hukum yang melekat padanya, menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan dukungan teori-teori hukum relevan dari para ahli seperti Satjipto Rahardjo, Gustav Radbruch, dan Philipus M. Hadjon.

**Kata Kunci**: PTSL, keabsahan sertifikat tanah, kepastian hukum, pendaftaran tanah, yuridis normatif

**ABSTRACT**

Land registration through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program is an important instrument in ensuring legal certainty over land rights. However, in its implementation, various problems are still found, such as disputes, overlapping certificates, and unclear legal status. This article analyzes the concept of certificate validity through PTSL and the legal certainty attached to it, using a normative juridical approach supported by relevant legal theories from experts such as Satjipto Rahardjo, Gustav Radbruch, and Philipus M. Hadjon.

**Keywords**: PTSL, land certificate validity, legal certainty, land registration, normative juridical

**ABSTRAK**

Daptar tanah ngaliwatan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mangrupakeun hiji instrumen anu penting pikeun ngajamin kapastian hukum kana hak-hak tanah. Tapi dina palaksanaanna, masih kénéh kapanggih rupa-rupa masalah saperti pasalia, tumpang tindih sertipikat, jeung teu écésna status hukum tanah. Artikel ieu nganalisa konsép kaaslian sertipikat tanah ngaliwatan PTSL jeung kapastian hukum anu napel kana éta sertipikat, kalayan pendekatan yuridis normatif sarta ngadukung ku téori-téori hukum ti para ahli saperti Satjipto Rahardjo, Gustav Radbruch, jeung Philipus M. Hadjon.

**Kecap Konci**: PTSL, kaaslian sertipikat tanah, kapastian hukum, daptar tanah, yuridis normatif

**Pendahuluan**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki posisi strategis dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai faktor produksi, sarana pembangunan, dan penopang kehidupan sosial-ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, kepemilikan dan penguasaan atas tanah perlu diatur secara adil, tertib, dan berkelanjutan dalam suatu sistem hukum yang menjamin keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi seluruh lapisan masyarakat.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melalui Pasal 33 ayat (3) secara tegas menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Amanat konstitusional ini menjadi dasar bagi negara, dalam hal ini pemerintah, untuk menjalankan fungsi penguasaan dan pengelolaan tanah demi terciptanya kemaslahatan umum. Salah satu wujud nyata dari pelaksanaan fungsi tersebut adalah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang diharapkan dapat menjamin legalitas dan keabsahan hak atas tanah masyarakat secara menyeluruh dan sistematik.

Program PTSL bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia secara serentak, dengan pendekatan yang terstruktur, terukur, dan berbasis hukum. Melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah, masyarakat memperoleh bukti otentik atas kepemilikan yang diakui dan dilindungi oleh negara. Sertifikat ini menjadi jaminan kepastian hukum yang sangat penting dalam mencegah sengketa dan konflik agraria.

Menurut **Boedi Harsono** (2007), sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang paling kuat dan lengkap mengenai data yuridis dan fisik suatu bidang tanah. Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kekuatan hukum sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Pandangan ini menegaskan pentingnya legalitas dokumen pertanahan sebagai jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

Namun demikian, dalam praktiknya, program PTSL belum sepenuhnya mampu menghapus berbagai persoalan klasik di bidang pertanahan. Tidak sedikit kasus di mana sertifikat yang telah diterbitkan melalui PTSL justru menjadi objek sengketa, baik di ranah perdata maupun pidana. Masih ditemukan sertifikat ganda, keberatan masyarakat atas hasil pengukuran, hingga ketidakjelasan status hukum tanah yang telah disertifikasi.

**Maria S.W. Sumardjono** (2001) menyatakan bahwa permasalahan dalam pendaftaran tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek yuridis, tetapi juga menyangkut aspek sosial dan historis yang kompleks. Oleh sebab itu, pendekatan sistematis harus disertai dengan keakuratan data dan partisipasi masyarakat secara aktif dalam prosesnya.

Lebih lanjut, **Satjipto Rahardjo** berpendapat bahwa hukum tidak boleh semata-mata dipahami sebagai teks normatif, melainkan harus mampu menjawab kebutuhan keadilan substantif di masyarakat. Dengan demikian, implementasi program PTSL perlu dikaji tidak hanya dari segi administratif formal, tetapi juga dari perspektif sosiologis dan kemanfaatannya bagi rakyat.

Fenomena-fenomena di atas menunjukkan bahwa legalisasi tanah melalui PTSL belum secara optimal menjawab persoalan kepastian hukum dan keabsahan hak atas tanah. Oleh karena itu, menjadi penting untuk mengkaji secara kritis bagaimana keabsahan sertifikat tanah yang diterbitkan melalui PTSL dapat benar-benar menjadi instrumen kepastian hukum. Kajian ini tidak hanya relevan dalam konteks penyelenggaraan pertanahan nasional, tetapi juga menyangkut perlindungan hak konstitusional warga negara atas tanah yang mereka kuasai secara sah. Melalui pendekatan yuridis normatif, artikel ini akan membahas secara mendalam aspek keabsahan dan kepastian hukum dari program PTSL dengan mengacu pada teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Teori Kepastian Hukum dalam Perspektif Para Ahli**

Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tiga nilai dasar yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Ia menyatakan bahwa “kepastian hukum menuntut bahwa hukum harus dapat diramalkan, stabil, dan konsisten” (Radbruch, 1932). Dalam konteks PTSL, sertifikat tanah yang diterbitkan harus mampu memberikan jaminan yuridis terhadap kepemilikan.

Philipus M. Hadjon menekankan bahwa perlindungan hukum terhadap rakyat mencakup tindakan preventif dan represif. Tindakan preventif dalam PTSL berarti bahwa proses penerbitan sertifikat harus dilakukan dengan akurat dan transparan agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari (Hadjon, 1987).

Satjipto Rahardjo menambahkan bahwa hukum harus memberikan rasa aman dan kepastian kepada masyarakat, namun bukan semata-mata mengikuti teks, melainkan juga substansi dan nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat (Rahardjo, 2000). Artinya, proses PTSL harus mempertimbangkan aspek keadilan sosial.

**Kerangka Yuridis PTSL**

Pendaftaran tanah diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 dan diperjelas melalui PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

PTSL sendiri secara khusus diatur melalui Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 yang mendefinisikan PTSL sebagai proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak di suatu wilayah. Proses ini mencakup pengumpulan data fisik dan yuridis untuk seluruh bidang tanah.

Menurut Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak ada gugatan atau keberatan yang diajukan, maka sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini memperkuat legitimasi sertifikat hasil PTSL.

**Analisis Keabsahan Sertifikat PTSL**

Keabsahan sertifikat tanah hasil PTSL ditentukan oleh:

1. **Legitimasi lembaga penerbit**: Sertifikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), lembaga resmi negara yang berwenang.
2. **Sistem publikasi negatif berunsur positif**: Sertifikat tanah berlaku sah sepanjang tidak ada pihak lain yang mengajukan gugatan.
3. **Pemenuhan asas itikad baik**: Tanah yang disertifikasi harus dikuasai secara fisik dan tidak sedang dalam sengketa.

Menurut Boedi Harsono (2005), sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN merupakan alat bukti yuridis terkuat sepanjang belum ada keputusan pengadilan yang membatalkannya.

**Studi Kasus Sengketa Sertifikat PTSL**

Contoh kasus di Desa Gagasari, Kabupaten Cirebon, menunjukkan adanya tumpang tindih antara sertifikat lama dan sertifikat PTSL. Hal ini terjadi akibat lemahnya validasi dan tidak sinkronnya data di sistem elektronik BPN. Dalam kasus lain, seperti di Desa Segarajaya, Kabupaten Bekasi, ditemukan perubahan luas tanah secara signifikan yang menimbulkan protes masyarakat.

Hal tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL memerlukan pengawasan ketat dan integrasi sistem informasi pertanahan agar tidak menjadi sumber ketidakpastian hukum.

**Implementasi dan Tantangan di Lapangan**

Beberapa tantangan utama dalam pelaksanaan PTSL meliputi:

* Minimnya literasi hukum masyarakat
* Kurangnya sosialisasi dan transparansi proses
* Data fisik dan yuridis yang tidak valid
* Lemahnya sinergi antara aparat desa dan petugas BPN

Solusi yang dapat ditawarkan antara lain:

* Pelatihan ajudikasi bagi aparat desa
* Penguatan sistem informasi geografis (GIS)
* Penegakan hukum terhadap pemalsuan dokumen tanah

**Kepastian Hukum sebagai Pilar Reforma Agraria**

PTSL merupakan bagian dari program Reforma Agraria. Menurut Otto Hasibuan (2020), reforma agraria tanpa kepastian hukum akan gagal menciptakan keadilan sosial. Legalitas kepemilikan tanah sangat penting untuk membuka akses permodalan, menjamin investasi, dan mendorong pembangunan ekonomi pedesaan.

**Peran Hakim dan Yurisprudensi**

Dalam kasus sengketa tanah, hakim memiliki peran krusial untuk menafsirkan hukum dan memberikan keadilan. Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2259 K/Pdt/2015, ditegaskan bahwa sertifikat tanah dapat dibatalkan apabila terbukti diperoleh secara melawan hukum. Namun, apabila diterbitkan secara sah dan tidak digugat selama lima tahun, maka memiliki kekuatan hukum penuh.

**Kesimpulan dan Rekomendasi**

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kebijakan agraria nasional yang menandai reformasi dalam sistem pertanahan di Indonesia. Tujuannya adalah memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah secara menyeluruh bagi seluruh lapisan masyarakat. PTSL tidak hanya menjadi sarana legalisasi aset, tetapi juga menjadi instrumen untuk memperkuat daya ekonomi masyarakat melalui kepemilikan tanah yang sah dan tidak disengketakan. Keberadaan sertifikat hak atas tanah hasil PTSL merupakan bentuk legitimasi negara terhadap hak privat warga atas bidang tanah tertentu.

Namun demikian, keberhasilan PTSL dalam praktik sangat dipengaruhi oleh sejumlah faktor kunci, antara lain: (1) **integritas aparatur pelaksana**, (2) **kelengkapan dan keakuratan data yuridis dan fisik**, (3) **partisipasi aktif masyarakat dalam proses klarifikasi data**, serta (4) **penegakan hukum terhadap pelanggaran prosedural**. Tanpa pemenuhan terhadap elemen-elemen tersebut, sertifikat tanah hasil PTSL berisiko kehilangan legitimasi hukumnya, bahkan bisa menjadi sumber konflik agraria baru.

Sebagaimana ditegaskan oleh **Satjipto Rahardjo**, hukum harus mampu hidup dalam masyarakat dan menjawab kebutuhan keadilan substantif, bukan sekadar normatif. Oleh karena itu, PTSL tidak cukup hanya berbasis prosedur administratif formal, melainkan harus mencerminkan prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum secara simultan. Hal ini juga senada dengan **Gustav Radbruch** yang menyatakan bahwa hukum yang tidak adil bukanlah hukum (unrecht ist kein recht), sehingga dalam konteks PTSL, sertifikasi yang melanggar rasa keadilan masyarakat lokal akan kehilangan otoritas moral dan legitimasi sosial.

### ****Penegasan Kesimpulan****

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa sertifikat tanah hasil program PTSL **memiliki keabsahan dan kekuatan hukum** apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. **Diterbitkan oleh lembaga resmi**, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. **Dilaksanakan dengan prinsip itikad baik**, baik dari sisi aparatur pelaksana maupun masyarakat, tanpa adanya manipulasi atau rekayasa data.
3. **Tidak sedang berada dalam sengketa kepemilikan**, baik di lingkungan masyarakat, pengadilan, maupun antar-institusi negara.
4. **Telah melalui proses pengukuran dan validasi yang dapat dipertanggungjawabkan**, baik secara teknis maupun hukum.
5. **Didukung partisipasi aktif masyarakat** dalam proses pendataan, verifikasi, dan pengawasan.

### ****Rekomendasi Kebijakan****

Untuk meningkatkan efektivitas, keabsahan, dan legitimasi hukum dari PTSL, maka disarankan beberapa langkah strategis sebagai berikut:

1. **Pemerintah perlu memperkuat pengawasan internal dan eksternal** melalui audit berkala dan sistem evaluasi yang melibatkan instansi independen, seperti Ombudsman atau Komisi Informasi.
2. **Penegakan hukum terhadap pelanggaran dalam proses PTSL harus lebih tegas dan berkeadilan**, termasuk pada oknum petugas BPN, notaris, atau masyarakat yang melakukan pemalsuan dokumen, pemungutan liar, atau rekayasa data.
3. **Diperlukan percepatan digitalisasi sistem pertanahan nasional** dengan membangun integrated land information system (ILIS) yang dapat diakses publik secara terbatas dan real-time, guna menjamin transparansi, akurasi, dan sinkronisasi data.
4. **Perlu disusun mekanisme penyelesaian sengketa PTSL berbasis mediasi komunitas**, untuk mencegah eskalasi konflik dan menyelesaikan sengketa tanah secara non-litigasi dengan pendekatan restoratif.
5. **Revisi dan harmonisasi regulasi PTSL harus dilakukan**, terutama dalam kaitannya dengan perlindungan hak-hak hukum pemegang sertifikat, standar teknis pengukuran, dan prosedur validasi data tanah.
6. **Pelatihan dan peningkatan kapasitas SDM pelaksana PTSL** harus dilakukan secara berkala, termasuk pembekalan etika profesi, keterampilan teknis pengukuran, serta pemahaman terhadap regulasi pertanahan terbaru.
7. **Diperlukan penguatan peran pemerintah daerah dan desa** dalam mendukung proses PTSL, mulai dari pendataan riwayat tanah, penyusunan peta partisipatif, hingga penyelesaian klaim lokal secara musyawarah.
8. **Peningkatan literasi hukum masyarakat tentang hak atas tanah dan proses PTSL** perlu digalakkan melalui penyuluhan hukum, media sosial, dan kemitraan dengan organisasi masyarakat sipil.

**DAFTAR PUSTAKA**

Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan.

Boedi Harsono. (2005). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.

Boedi Harsono. (2007). Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan.

Hadjon, P.M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu.

Hadjon, Philipus M. (1987). Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. Surabaya: Bina Ilmu.

Hasibuan, Otto. (2020). Reforma Agraria dalam Perspektif Hukum dan Keadilan Sosial. Jakarta: Genta Publishing.

Mahfud MD. (2009). *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*. LP3ES.

Mahkamah Agung RI. (2015). Putusan Nomor 2259 K/Pdt/2015.

Maria S.W. Sumardjono. (2001). Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Yogyakarta: Kompas dan UGM Press.

Otto Hasibuan. (2020). *Hukum Tanah Nasional*. Rineka Cipta.

Radbruch, G. (1932). *Legal Philosophy*. Oxford University Press.

Radbruch, Gustav. (1932). Einführung in die Rechtswissenschaft. Heidelberg: Quelle & Meyer.

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.

Rahardjo, Satjipto. (2000). Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Republik Indonesia. (1945). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Jakarta: Sekretariat Negara.

Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Republik Indonesia. (2018). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).