

Kantor Editor: Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Jalan Sukarno Hatta Km 9, Palu, Sulawesi Tengah, 94118, Indonesia.

Phone: +62451-4228444 Fax: +62451-422611

E-mail: legalopinion@untad.ac.id

Website : <http://jurnal.fakum.untad.ac.id/index.php/LO>

ISSN Print: .....  
ISSN Online: 2541-6464

## IMPELEMENTASI PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI BPN PASANGKAYU

Rina Guntur<sup>1</sup>, Darwati Pakki<sup>2</sup>, Rosnani Lakunna<sup>3</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia. E-mail: [rinaguntur123456@gmail.com](mailto:rinaguntur123456@gmail.com)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> Prinsip Kehati-Hatian; Penerbitan Sertifikat Hak Milik; Tanah</p> <p><b>Artikel History</b> Submitted: Dec 15 2023 Revised: Jan 12 2024 Accepted: Feb 09 2024</p> <p><b>DOI:..</b>/LO.Vol2.Iss1.% pp%</p>	<p><i>Author's conclusion: To find out the application of the precautionary principle in the issuance of land rights certificates can be seen from the land services provided by the Pasangkayu Land Office, which refers to the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Regulations. The procedure for issuing a certificate of activity includes examination of juridical data and examination of technical data, for examination of juridical data such as the fulfillment of the required requirements, then this examination is carried out administratively / formal examination of existing documents. While for technical data examination which is an activity of measurement and determination of boundaries should be done in the field by visiting, measuring and determining boundary marks.</i></p> <p>Kesimpulan penulis: Untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dilihat dari layanan pertanahan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Pasangkayu, yang mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Prosedur penerbitan sertifikat kegiatannya meliputi pemeriksaan data yuridis dan pemeriksaan data teknis, untuk pemeriksaan data yuridis seperti pemenuhan persyaratan yang diharuskan, maka pemeriksaan ini dilakukan secara administrasi/pemeriksaan formal dari dokumen yang ada. Sedang untuk pemeriksaan data teknis yang merupakan kegiatan pengukuran dan penetapan batas seharusnya dilakukan secara lapangan dengan mendatangi, melakukan pengukuran dan penetapan tanda batas.</p>

©2019; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licence (<https://creativecommons.org/licences/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original works is properly cited.

### I. PENDAHULUAN

Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk melakukan pembangunan. Sebagai negara berkembang Indonesia selalu melakukan pembangunan di segala bidang baik itu politik,

ekonomi, sosial, budaya, pertahanan dan keamanan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata secara material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, untuk itu diperlukan peran dari masyarakat untuk berpartisipasi dalam mensukseskan pembangunan nasional. Tujuan nasional tercantum dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945 alinea empat, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Untuk mencapai tujuan nasional diperlukan adanya kebijakan nasional di bidang pertanahan yang salah satunya adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah yang ditujukan untuk menciptakan kepastian hukum tentang subyek dan obyek hak atas tanah. Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multi-dimensional. *Pertama*, secara ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. *Ketiga*, sebagai kapital budaya, dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. *Keempat*, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah.<sup>1</sup> Tanah juga merupakan sumber daya alam yang memberi kehidupan bagi manusia dari segi pertanian/perkebunan, peternakan, tempat tinggal dan sebagainya.<sup>2</sup> Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi Bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris ataupun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia.<sup>3</sup> Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional yang berfungsi untuk melakukan seluruh aktivitas masyarakat untuk kelangsungan hidup. Tanah adalah sumber daya alam dan sumber hidup serta kehidupan kini maupun dimasa datang.<sup>4</sup> Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia dan tanahlah merupakan modal satu-satunya.<sup>5</sup> Kebutuhan manusia terhadap tanah semakin tahun semakin meningkat, hal tersebut disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang semakin tinggi, disamping itu tanah adalah aset yang berharga yang dipunyai oleh suatu negara. Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dari mana pun baik sosial, politik atau kultur.<sup>6</sup> Setiap orang pasti memerlukan tanah dan tidak hanya dalam semasa hidupnya saja, tetapi sesudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu, tanah adalah kebutuhan vital manusia.<sup>7</sup> Bagi rakyat Indonesia yang merupakan negara agraris, tanah merupakan tempat bergantung yang amat penting pula secara ekonomis disamping mempunyai manfaat ekonomis dan kesejahteraan, tanah juga berkaitan erat dengan masalah sosial, politik, kultural dan demikian pula dari sisi pertahanan keamanan nasional.<sup>8</sup> Dalam Pasal 1 Bab 1 Undang-undang No. 2

<sup>1</sup>Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2001, hlm. 237.

<sup>2</sup>Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 276.

<sup>3</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 41.

<sup>4</sup>Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Jakarta, 2011, hlm. 22.

<sup>5</sup>Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 66.

<sup>6</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 9.

<sup>7</sup>Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992, hlm. 1.

<sup>8</sup>Awaluddin Awaluddin, "STATE'S AUTHORITY RIGHTS OVER LAND IN INDONESIA," *Tadulako Law Review* 2, no. 2 (31 Desember 2017): 107–23. Di Akses 14 Desember 2023.

tahun 2012 dijelaskan pengadaan tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh instansi untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak disini diartikan sebagai pihak yang memiliki hak dan berkuasa terhadap objek pengadaan tanah atau bisa dikatakan sebagai pihak pemilik tanah tersebut. Objek pengadaan tanah itu sendiri antara lain bisa berupa tanah, bangunan, tanaman benda berkaitan dengan tanah, ruang atas tanah, ruangan bawa tanah atau yang lainnya bernilai. Dimana tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>9</sup> Tanah merupakan salah satu sarana kebutuhan yang amat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan.<sup>10</sup> Indonesia sebagai Negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, Negara dalam hal ini Pemerintah memiliki kewenangan yang absolut untuk mengatur bidang pertanahan secara formal, karena berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia 1945 yang sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>11</sup> Secara substansial, kewenangan negara yang diwakili oleh Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas Hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut tanah.<sup>12</sup> Konsepsi Hukum Tanah Nasional menegaskan bahwa tanah tidak boleh diterlantarkan karena hak-hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang melainkan sekaligus kewajiban untuk memakai, mengusahakan, dan memanfaatkannya. Hal ini dikarenakan hak-hak perorangan atas tanah bersumber pada hak bersama yakni hak bangsa dan mengandung unsur kemasyarakatan.<sup>13</sup>

Adanya sertifikat palsu dan lain - lain pemalsuan dokumen yang berkaitan dengan tanah, sedikit banyak terkait dengan kinerja birokrasi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah dan dipertanyakannya penggunaan prinsip kehati - hatian dari penerbit sertifikat, apalagi dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP NO 24 Tahun 2007 pemilikan sertifikat dengan kuurun waktu 5 tahun setelah terbitnya sertifikat, maka pihak yang memiliki tanah kehilangan hak untuk mengajukan keberatan / gugatan atas penerbitan sertifikat atau dengankata lain pemilik yang sebbenarnya dapat kehilangan hak atas tanahnya.

## II. PEMBAHASAN

### A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di BPN Pasangkayu

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip kehati-

<sup>9</sup>Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1.

<sup>10</sup>I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet-1, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm. 11.

<sup>11</sup>Eman Rustiadi, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017, hlm. 426.

<sup>12</sup>Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 2014, hlm. 124.

<sup>13</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 298.

hatian merupakan pengembangan dari prinsip prudence. Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Pentingnya upaya penerapan prinsip kehati-hatian sebagai pengendalian terhadap sengketa pertanahan di Kota Pasangkayu sangat perlu dilakukan. Hal ini berimpilikasi pada kepastian hukum terhadap para pemilik sah atas kepemilikan tanah. Sengketa pertanahan khususnya terkait sertifikat ganda sangat merugikan masyarakat.

Prinsip Kehati-hatian sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati, dapat di gunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari. Prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia. Dari beberapa doktrin mengenai prinsip kehati-hatian bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

Berdasarkan hasil wawancara secara lisan Yani Pepi selaku pihak pertama menjelaskan bahwa satu bidang tanah perumahan diberikan ke bapak Amiruddin sebagai bentuk ucapan terima kasih. Karena sudah bekerja sebagai supir pribadi dan tidak berharap gaji sepersenpun.<sup>14</sup> Dari pernyataan diatas bisa dianalisis bahwa pihak pertama memberikan satu bidang tanah perumahan karna ingin berterima kasih kepada pihak kedua atas pengabdianya selama ia bekerja sebagai supir pribadi dan itu sama sekali tidak berharap gaji. Karna pada waktu itu pihak pertama sebagai kepala desa, pihak kedua di bantu dalam pengurusan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Kepala Desa Lariang menjelaskan mengenai penerbitan sertifikat adalah Kepala desa hanya berperan dalam mensosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah kepada masyarakat, kemudian kepala desa menyediakan dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran tanah dan memberikan masyarakat kemudahan dalam pengurusan surat-surat keterangan yang dibutuhkan dalam penerbitan sertifikat. Terkait adanya sertifikat ganda di Desa Lariang Dusun Marisa disebabkan kesalahan dalam proses pendaftaran baik disengaja maupun tidak sengaja. Oleh karena itu sangat penting mengikuti prosedur dan peraturan yang tepat untuk mencegah terjadinya masalah sertifikat ganda.<sup>15</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis kepada Bapak Muhsin S.H selaku Koorsub Penetapan Hak tanah dan Pendaftaran tanah Untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dilihat dari layanan pertanahan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Pasangkayu, yang mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Prosedur penerbitan sertifikat kegiatannya meliputi pemeriksaan data yuridis dan pemeriksaan data teknis, untuk pemeriksaan data yuridis seperti pemenuhan persyaratan yang diharuskan, maka pemeriksaan ini dilakukan secara administrasi/pemeriksaan formal dari dokumen yang ada. Sedangkan untuk pemeriksaan data teknis yang merupakan kegiatan pengukuran dan penetapan batas seharusnya dilakukan secara

<sup>14</sup> Hasil wawancara Bapak Yani Pepi Pada Hari Senin 13 November 2023 Pukul 09.30 Wita.

<sup>15</sup> Hasil wawancara Kepala Desa Lariang Pada Hari Senin 11 Agustus 2023 : Pukul 09.30 Wita.

lapangan dengan mendatangi, melakukan pengukuran dan penetapan tanda batas. Kedua pemeriksaan data yuridis dan data teknis ini adalah pemenuhan Standar Operasional Prosedur yang harus dilakukan, sehingga ini merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian.<sup>16</sup>

Kemudian Pelaksanaan prinsip kehati-hatian ini bisa dilihat juga dari tahapan-tahapan penerimaan warkah dan persyaratan yang harus dipenuhi pemohon sampai dengan pemeriksaan warkah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan klarifikasi proses dan pentahapan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Pasangkayu sebagai berikut : Penerimaan dan penanganan pada Front Office : yang dilakukan dengan sistem penyediaan loket-loket :

Loket 1 : bagian informasi pelayanan pertanahan. antara lain memberikan informasi : pengecekan sertifikat, permohonan SKPT , melihat warkah, perubahan izin perubahan penggunaan tanah dll. Setiap pelayanan pertanahan ini menggunakan map dengan warna yang berbeda. Misal : Map warna orange: untuk pendaftan tanah.

Loket 2 : bagian pelayanan pendaftaran permohonan , yaitu loket yang menerima dan meneliti kembali berkas permohonan akan kelengkapan syarat dan prasyarat suatu permohonan, menginput data dalam aplikasi komputer, memberikan tanda terima berkas permohonan dan SPS sesuai dengan kegiatan permohonan yang diajukan. Loket 3 : bagian pembayaran biaya permohonan sesuai dengan peraturan perundangan yang diikuti dengan penerbitan kuitansi pembayaran. Loket 4 : bagian pengambilan produk , yaitu loket yang berwenang menyerahkan hasil produk Kantor Pertanahan dengan disertai dengan Tanda Bukti Penyerahan produk. Sebagai contoh Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya.
- c. Penerbitan sertifikat
- c. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Tahapan kegiatan baik secara administrasi dan lapangan ( pengukuran ) mengikuti prosedur yang dipersyaratkan dalam ketentuan peraturan perundangan, selanjutnya sebelum produk sertifikat diserahkan pada yang berhak, maka dilakukan pengecekan oleh kepala sub seksi pendaftaran, pemeriksaan oleh kepala seksi pendaftaran tanah dan terakhir oleh kepala Kantor pertanahan, yang selanjutnya dilakukan proses pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

## **B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Yang Sah Apabila Terjadi Sertifikat Ganda**

Jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan hak setiap warga negaranya. Dalam hal ini menurut meta teori hukum bahwa, "setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada Negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dari sisi kepastian hukum, PP Nomor 24 Tahun 1997 memang lebih memberikan jaminan yang cukup kuat dibandingkan PP Nomor 10 Tahun 1961. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak ditentukan

---

<sup>16</sup> Hasil wawancara Kepada Bapak Muhsin S.H Selaku Koorsub Penetapan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Pada Hari Kamis 16 November 2023. Pukul 11:00 Wita.

suatu jangka waktu tertentu untuk memberikan kepastian, sehingga sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan tanah masih dapat dibatalkan apabila ada bukti data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitannya cacat. Sedangkan PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan setelah lewat jangka waktu lima tahun setelah diterbitkan, maka sertifikat tanah tidak dapat digugat lagi, sehingga hal tersebut akan relatif lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara hanya diberikan kepada pihak yang secara hukum diakui sebagai pemegang sertifikat yang sah. Sebagaimana bentuk perlindungan hukum tersebut dinyatakan dalam Pasal 80 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yaitu pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertifikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat huku yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Suatu pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan wujud perlindungan secara preventif, karena mencegah terjadinya sengketa.

Proses pembuatan Sertifikat tanah sebagai salah satu alat pembuktian yang mutlak didahului dengan pendaftaran tanah. Semakin banyak tanah yang tidak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka masalah tanah akan semakin banyak dan rumit. Dikatakan demikian karena tanah yang tidak didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional tidak akan terdata dalam database, sehingga Dapat dikatakan tanahnya tidak memiliki kepastian hukum, berarti tidak ada pula jaminan kepastian hukum. Istilah Sertifikat memang dalam UUPA tidak pernah disebut Sertifikat tanah, tetapi dalam kalimat pasal 19 ayat (2) huruf c dijelaskan ialah surat tanda bukti hak. Surat tanda bukti hak atau Sertifikat tanah itu memiliki fungsi untuk melahirkan sebuah tertib hukum dan kepastian hukum pertanahan yang akan mempunyai dampak positif terhadap semua kegiatan khususnya pada manusia, terlebih kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Dari uraian diatas dapat dianalisis bahwa Kepastian hukum atas sertifikatnya, untuk memastikan kepemilikan sertifikat pihak kedua harus melakukan penghapusan hak. Setelah penghapusan hak dilakukan didepan Notaris atau dihadapan Kepala Kantor pemilik sertifikat kedua dilakukan validasi dan pihak kedualah yang pemilik sertifikat yang sah atas satu bidang tanah perumahan tersebut.

### **III. PENUTUP**

#### **Kesimpulan**

Untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dilihat dari layanan pertanahan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Pasangkayu, yang mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Prosedur penerbitan sertifikat kegiatannya meliputi pemeriksaan data yuridis dan pemeriksaan data teknis, untuk pemeriksaan data yuridis seperti pemenuhan persyaratan yang diharuskan, maka pemeriksaan

ini dilakukan secara administrasi/pemeriksaan formal dari dokumen yang ada. Sedang untuk pemeriksaan data teknis yang merupakan kegiatan pengukuran dan penetapan batas seharusnya dilakukan secara lapangan dengan mendatangi, melakukan pengukuran dan penetapan tanda batas. Kedua pemeriksaan data yuridis dan data teknis ini adalah pemenuhan Standar Operasional Prosedur yang harus dilakukan, sehingga ini merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian. Kepastian hukum atas sertifikatnya, untuk memastikan kepemilikan sertifikat pihak kedua harus melakukan penghapusan hak. Setelah penghapusan hak dilakukan didepan Notaris atau dihadapan Kepala Kantor pemilik sertifikat kedua dilakukan validasi dan pihak kedualah yang pemilik sertifikat yang sah atas satu bidang tanah perumahan.

### **Saran**

Untuk menghindari adanya gugatan dari pihak ketiga terhadap Kantor Pertanahan berkaitan dengan tidak cermatnya dalam pengeluaran produk sertifikat yang mengakibatkan adanya sertifikat ganda untuk obyek yang sama, maka hendaknya kantor pertanahan sebelum menerbitkan sertifikat tidak hanya terpaku pada standar operasional dari aspek formal saja tetapi juga dibarengi dengan pengecekan lapangan atas obyek yang akan diterbitkan sertifikat, serta kepentingan pihak lain. Pemerintah khususnya Kantor BPN Pasangkayu agar lebih meningkatkan kegiatan-kegiatan sosialisasi ataupun penyuluhan kepada masyarakat yang berkaitan dengan pentingnya mendaftarkan tanahnya agar memiliki sertifikat hak atas tanah sehingga mendapat kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah tersebut.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **A. Buku**

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Eman Rustiadi, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017.
- Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2001.
- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet-1, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009.
- Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 2014.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2012.
- Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Jakarta, 2011.
- Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

## **C. Sumber Lain**

Awaluddin Awaluddin, “*STATE’S AUTHORITY RIGHTS OVER LAND IN INDONESIA,*” *Tadulako Law Review* 2, no. 2 (31 Desember 2017): 107–23. Di Akses 14 Desember 2023.

Hasil wawancara Bapak Yani Pepi Pada Hari Senin 13 November 2023 Pukul 09.30 Wita.

Hasil wawancara Kepala Desa Lariang Pada Hari Senin 11 Agustus 2023 : Pukul 09.30 Wita.

Hasil wawancara Kepada Bapak Muhsin S.H Selaku Koorsub Penetapan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Pada Hari Kamis 16 November 2023. Pukul 11:00 Wita.