

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang erat dan tidak dapat terlepas dari kehidupan manusia. Setiap aktivitas yang menunjang kehidupan manusia sebagian besar dilakukan di atas tanah. Tanah dikuasai oleh Negara dan peruntukannya adalah untuk rakyat, sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi sebagai berikut: “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Setiap warga Negara berhak atas kepastian dan perlindungan hukum sesuai dengan amanat Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi: “Setiap orang berhak atas, pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Selanjutnya dalam Pasal 28 G ayat (1) UUD 1945 disebutkan bahwa :

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.”

Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 mengatur bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.” Hak milik pribadi atas benda juga meliputi hak milik warga Negara atas tanah yang dilindungi oleh Negara. Pasal 28 I ayat (4) UUD 1945 mengatur mengenai peran pemerintah dalam memberikan perlindungan

bagi hak asasi manusia, yang berbunyi : “Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab Negara, terutama pemerintah.” Meskipun dalam diri setiap orang melekat hak asasi manusia, namun setiap orang dilarang melakukan hal-hal yang melanggar hak asasi orang lain, sesuai dengan bunyi Pasal 28 J ayat (1) UUD 1945: “Setiap orang wajib menghormati hak asasi manusia orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.”

Demi memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, Pemerintah menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) memberikan definisi terhadap pendaftaran tanah, yaitu :

“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.”

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) dilakukan dengan rangkaian kegiatan yang meliputi:

1. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut;
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) antara lain:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak 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. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.¹

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut prinsip satu sertipikat, satu bidang tanah, dan satu Nomor Identifikasi Bidang Tanah. Pengertian Nomor Identifikasi Bidang Tanah (untuk selanjutnya disebut NIB) menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

¹ Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso I), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hal. 2

1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen Agraria No. 3 Tahun 1997), adalah “tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.” NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sesuai dengan ketentuan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997. Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah dapat mudah dipahami oleh para pemegang hak atas tanah maupun pihak-pihak yang berkepentingan. Azas aman menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat agar sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum. Azas terjangkau menunjukkan bahwa kegiatan pelayanan pendaftaran tanah harus memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi yang lemah, dan harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Azas mutakhir dimaksudkan bahwa data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk mencapai hal ini perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, sehingga masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat untuk memenuhi azas terbuka.

Perbedaan hak atas tanah yang sudah terdaftar dengan yang belum terdaftar adalah adanya jaminan perlindungan hukum dari Negara bagi tanah-tanah yang

sudah terdaftar dan jaminan efisiensi ketika melakukan perbuatan peralihan hak, pelayanan perbankan, pewarisan, jaminan penggunaan tanah. Sebaliknya, bagi hak atas tanah yang belum terdaftar, artinya bidang tanah dan nama pemilik, belum masuk dalam sistem hukum Negara dan tidak tercatat di dalam daftar registrasi tanah Negara.²

Dikenal 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, dimana pencatatan nama seseorang dalam buku register/buku tanah menjadikan seseorang tersebut sebagai pemegang hak atas tanah. Nama pemegang hak atas tanah yang tertulis dalam sertifikat tanah memperoleh suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat (*indefeasible title*), yang menjadikan kebenaran atas data dalam register bersifat mutlak. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang dilakukan adalah benar. Berbeda dengan sistem publikasi positif, dalam sistem publikasi negatif, menggunakan sistem pendaftaran akta, bahwa yang dijadikan pegangan bukan pendaftaran/pencatatan nama seseorang ke dalam suatu register, namun yang menentukan perpindahan hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli adalah sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan.³

Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia menganut stelsel negatif bertendensi positif, pada hakikatnya segala sesuatu yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat, merupakan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat sampai dengan dapat dibuktikan sebaliknya (tidak benar). Negara tidak menjamin secara

² Gunanegara (selanjutnya disebut Gunanegara I), *Hak Negara dan Warga Negara atas Tanah*, (Jakarta: Ebook, 2020), hal. 38

³ Andi Batari Anindhita, *et.al*, "Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah : Perspektif Kepastian Hukum", *Amanna Gappa*, Vol. 29, No. 2, 2021, hal. 109

mutlak kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat hak atas tanah. Hal ini membuka peluang bagi pihak yang haknya dirugikan oleh penerbitan suatu sertipikat, dapat menggugat ke pengadilan, dan sertipikat hak atas tanah beserta hak atas tanah memungkinkan untuk dibatalkan berdasarkan putusan hakim atau keputusan Kementerian ATR/BPN sesuai azas *contrario actus*.⁴

Pasal 46 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur mengenai syarat pembatalan hak atas tanah oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebelum jangka waktu berakhir, antara lain:

- “ 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan pemegang hak;
2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan;
3. cacat administrasi; atau
4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan produk yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang mana pembatalannya dapat diselesaikan melalui Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut ATR/BPN) tanpa melalui pengadilan sesuai dengan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (untuk selanjutnya disebut Permen Agraria No. 21 Tahun 2020), yang berbunyi sebagai berikut :

“Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;

⁴ Gunanegara (selanjutnya disebut Gunanegara II), *Hukum Pidana Agraria: Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, (Jakarta: Tatanusa, 2017), hal. 13

b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”

Sertipikat hak atas tanah merupakan keputusan TUN, dan memenuhi sifat-sifat keputusan TUN yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut UU No. 51 Tahun 2009) yang berbunyi sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Sertipikat hak atas tanah diterbitkan dalam bentuk penetapan tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan, yang bersifat konkret, mencantumkan letak tanah, luas tanah, nomor sertipikat, nomor surat ukur, batas-batas tanah, dan sebagainya. Sertipikat hak atas tanah bersifat individual, tidak ditujukan kepada umum, melainkan khusus ditujukan kepada pemegang hak atas tanah, yang merupakan perseorangan, perkumpulan orang atau badan hukum. Sertipikat tidak ditujukan kepada umum, melainkan sudah ditetapkan baik subjek dan objeknya. Sertipikat bersifat final dan definitif, dengan diterbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan secara final menghasilkan akibat hukum tertentu yang menimbulkan perubahan dalam suasana hubungan hukum yang sudah ada.⁵

Oleh karenanya, perkara tumpang tindih sertipikat hak atas tanah merupakan sengketa atau perkara yang penyelesaiannya dapat diajukan melalui antara lain Pengadilan Tata Usaha Negara, seperti yang dapat dijumpai dalam

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 35

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 72/G/2017/PTUN-BDG tanggal 12 Oktober 2017, yaitu perkara antara Franky Oesman Widjaja (selaku Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (selaku Tergugat I) dan Lumassia (selaku Tergugat II Intervensi), untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Tergugat. Objek perkara dalam gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik No.1759/Desa Cibeureum tanggal 16 September 2014, Surat Ukur Nomor: 33/Cibeureum/2014 tanggal 20 Agustus 2014 dengan luas tanah 11.944 m² (sebelas ribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Lumassia;
2. Sertipikat Hak Milik No.1760/Desa Cibeureum tanggal 16 September 2014, Surat Ukur Nomor: 34/Cibeureum/2014 tanggal 20 Agustus 2014, dengan luas tanah 609 m² (enam ratus sembilan meter persegi) atas nama Lumassia.

(untuk selanjutnya disebut Objek Perkara).

2 (dua) sertipikat atas nama Lumassia ini terbit di atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat, dengan bukti kepemilikan Penggugat berupa:

1. Sertipikat Hak Milik No. 444/Desa Cibeureum, tanggal 27 September 1979, dengan luas tanah 11.215 m² (sebelas ribu dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Oesman Widjaja;
2. Sertipikat Hak Milik No. 445/Desa Cibeureum, tanggal 27 September 1979, dengan luas tanah 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Oesman Widjaja;

3. Sertipikat Hak Milik No. 446/Desa Cibeureum, dengan luas tanah 20.000 m² (dua puluh meter persegi) atas nama Oesman Widjaja.

Ketiga bidang tanah diatas diperoleh Penggugat secara sah melalui jual-beli tanah dengan pihak ketiga. Sedangkan, Tergugat II Intervensi memperoleh Objek Perkara melalui redistribusi tanah yang berasal dari bekas tanah Negara bebas yang diterbitkan oleh Tergugat dalam rangka *landreform*. Perkara ini sudah diputus di tingkat Mahkamah Agung melalui Putusan No. 346 K/TUN/2018 tanggal 17 Juli 2018 dengan amar putusan dua diantaranya adalah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I (Lumassia) dan menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) tidak diterima. Dengan demikian, Majelis Hakim menyatakan batal sertipikat atas Objek Perkara atas nama Tergugat II Intervensi dan mewajibkan Tergugat I untuk mencabut Keputusan Tata Negara berupa Objek Perkara.

Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi, yang berbunyi sebagai berikut:

- “ (1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
- a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah, untuk:
 - 1) Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
 - 2) Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.
- (2) Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.”

Hak milik pada prinsipnya dapat beralih kepada pihak lain dan dapat juga dialihkan oleh pemilik tanah kepada pihak lain, peralihan kepemilikan tanah dapat

disebabkan oleh suatu perbuatan hukum yang secara sengaja dilakukan oleh pemilik yang bertujuan untuk memindahkan hak milik dari pemilik kepada pihak lain, misalnya melalui jual-beli; atau karena suatu peristiwa hukum, khususnya kematian.⁶ Dengan tindakan Tergugat II Intervensi yang menyatakan memiliki dan menguasai Objek Perkara, padahal tidak pernah dilakukan pengalihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi maupun tindakan apapun termasuk pelepasan hak atas tanah oleh Penggugat, maka penguasaan Tergugat II Intervensi atas Objek Perkara adalah tidak sah, sehingga Penggugat mengajukan Pembatalan Hak Atas Tanah yang diperoleh Tergugat II Intervensi.

Suatu penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah didaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, maka berdasarkan Pasal 18 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, penetapan batas tanah dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan atau setidaknya disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang dikenal dengan proses *contradictoire delemittatie*/ kontradiktur delemitasi.⁷ Hal ini dilakukan untuk meminimalisir terjadinya konflik/sengketa terhadap batas bidang tanah. Tujuan utama dari kegiatan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya Hak Milik yang seharusnya merupakan hak terkuat, terpenuh, dan turun-temurun dengan bukti kepemilikan sertipikat hak

⁶ Sri Hajati, *et.al*, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hal. 75

⁷ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arkola Surabaya, 2002), hal. 126

milik sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemiliknya baik di dalam dan di luar pengadilan, dapat ditumpangi oleh sertipikat hak milik lain atas nama pihak ketiga yang diterbitkan di atas bidang tanah yang sama. Dengan demikian terdapat ketidakcocokan antara *das sollen* dan *das sein*. ATR/BPN sebagai lembaga pemerintah yang seharusnya melindungi pemegang hak atas tanah, nyatanya memiliki peran utama sebagai penerbit sertipikat hak atas tanah yang menumpangi sertipikat hak atas tanah pertama di atas bidang tanah yang sama. Penerbitan sertipikat hak atas tanah kembali atas nama pihak ketiga di atas bidang tanah yang sama tentunya memberikan ketidakpastian hukum. Dalam hal kasus tumpang tindih sertipikat hak milik yang diselesaikan melalui Pengadilan seperti dalam Putusan No. 346 K/TUN/2018, Hakim bertindak sebagai Pihak yang melindungi pemegang hak milik dengan memerintahkan ATR/BPN untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah yang menumpangi sertipikat hak atas tanah lain.

Pemerintah telah melakukan beberapa upaya untuk mencegah terjadinya tumpang tindih hak atas tanah mulai dari menyelenggarakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) hingga melakukan penerbitan sertipikat elektronik secara bertahap yang diklaim dapat mencegah terjadinya penerbitan sertipikat ganda maupun sertipikat yang tumpang tindih. Selain itu, juga diadakan pembaharuan peraturan yang memfasilitasi mekanisme penyelesaian kasus pertanahan. Namun, pembaharuan peraturan tidaklah cukup untuk menanggulangi kasus pertanahan yang terjadi, perlu adanya langkah tegas yang dilakukan oleh ATR/BPN, selaku penerbit sertipikat hak atas tanah untuk selalu berpedoman pada azas aman dalam pendaftaran tanah dengan melaksanakan prinsip kehati-hatian dan ketelitian dalam melakukan penerbitan sertipikat hak atas tanah sehingga dapat

meminimalisir penerbitan sertipikat hak atas tanah di atas tanah yang sudah ada pemilikinya dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak milik. ATR/BPN perlu memberikan solusi terhadap kerap terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak milik mengingat ATR/BPN seringkali diposisikan sebagai Tergugat dalam kasus tumpang tindih/*overlapping* sertipikat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga (Studi Kasus Perkara No. 346 K/TUN/2018).”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kepastian hukum sertipikat hak milik yang diterbitkan kembali dengan sertipikat hak milik atas nama pihak ketiga ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah?
2. Bagaimana tanah yang sudah bersertipikat hak milik diterbitkan kembali dengan sertipikat hak milik atas nama pihak ketiga dalam Perkara No. 346 K/TUN/2018 ditinjau dari teori perlindungan hukum represif oleh Pengadilan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum sertipikat hak milik ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak milik yang tanahnya diterbitkan kembali sertipikat hak milik atas nama pihak ketiga dalam Perkara No. 346 K/TUN/2018.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penulisan tesis yang penulis lakukan adalah agar dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik yang tanahnya diterbitkan kembali sertipikat hak milik atas nama pihak ketiga berdasarkan Perkara No. 346 K/TUN/2018 ditinjau dari prinsip pendaftaran tanah dan teori perlindungan hukum.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi pembuat kebijakan hukum agar lebih berhati-hati dalam menerbitkan sertipikat hak

atas tanah, dan penegak hukum untuk menegakkan hukum pertanahan dengan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang benar-benar berhak atas tanahnya serta masyarakat yang mengalami sertipikat hak miliknya diterbitkan kembali sertipikat hak milik atas nama pihak ketiga sebagai pedoman penyelesaian perkara.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penulisan laporan tesis ini disusun secara teratur dan sistematis sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan praktis, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai mengenai teori-teori yang dibagi ke dalam dua sub bab, yaitu tinjauan teori dan tinjauan konseptual.

Tinjauan teori menjelaskan mengenai hak atas agraria yang terdiri dari hak bangsa, hak menguasai negara, hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak-hak atas tanah, teori tentang pendaftaran tanah dan kewenangan penyelesaian kasus pertanahan. Selanjutnya dalam

tinjauan konseptual dijelaskan mengenai konsep kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan Metode Penelitian, Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Jenis Pendekatan, dan Analisa Data yang digunakan dalam penelitian ini

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam Bab ini penulis menguraikan kasus posisi, hasil penelitian dan analisis terhadap rumusan masalah pertama dan rumusan masalah kedua.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini terdiri dari kesimpulan yang merupakan hasil analisis dari pokok permasalahan yang terdapat dalam bab 1 dan saran untuk menjadi perbaikan untuk kedepannya.