KAMPUS AKADEMIK PUBLISING
Jurnal Sains Student Research
Vol.3, No.1 Februari 2025
e-ISSN: 3025-9851; p-ISSN: 3025-986X, Hal 186-198
DOI: https://doi.org/10.61722/jssr.v3i1.3323

Studi Kasus Sengketa antara Pemilik Tanah HGU dengan Masyarakat dan Upaya Perbaikan Pendaftaran Tanah di Wilayah Simongan

Aprilia Puspitasari Putri Legiman
Universitas Negeri Semarang
Najalya Siti Farizqa
Universitas Negeri Semarang
Aprilia Niravita
Universitas Negeri Semarang
Adymas Hikal Fikri
Universitas Negeri Semarang
Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia

Email: apriliapuspitasari23@students.unnes.ac.id

Abstract. *This article discusses land disputes over land use rights (HGU) between land owners and the community in the Simongan area, Semarang City. This dispute arises from a lack of legal certainty over the status of land, which has long been managed by local communities. The social, economic and legal impacts of this conflict are significant, including threats to housing, forced relocation and economic inequality. This research also highlights weaknesses in the land registration system which are often the root of problems. Using normative juridical research methods, this article proposes improvements to the land registration system, including the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program and digitization of land data to prevent similar disputes in the future.*

Keywords: *Land Dispute, Cultivation Rights, Land Crisis, Land Registration*

Abstrak. Artikel ini membahas sengketa tanah Hak Guna Usaha (HGU) antara pemilik tanah dan masyarakat di wilayah Simongan, Kota Semarang. Sengketa ini timbul akibat kurangnya kepastian hukum atas status tanah, yang telah lama dikelola oleh masyarakat lokal. Dampak sosial, ekonomi, dan hukum dari konflik ini sangat signifikan, mencakup ancaman terhadap pemukiman, relokasi paksa, dan ketimpangan ekonomi. Penelitian ini juga menyoroti kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah yang kerap menjadi akar permasalahan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, artikel ini mengusulkan perbaikan sistem pendaftaran tanah, termasuk implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan digitalisasi data pertanahan untuk mencegah sengketa serupa di masa depan.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Hak Guna Usaha, Krisis Tanah, Pendaftaran Tanah

Received Oktober 30, 2024; Revised Desember 05, 2024; Februari 02, 2025
* Aprilia Puspitasari Putri Legiman, apriliapuspitasari23@students.unnes.ac.id

Latar Belakang

Krisis tanah di Indonesia merupakan permasalahan yang kompleks dan mendesak, yang timbul akibat berbagai faktor, seperti pertumbuhan populasi yang pesat, urbanisasi yang cepat, serta kebijakan penggunaan lahan yang tidak terencana. Situasi ini sering mengakibatkan konflik antara pemilik tanah dan masyarakat, terutama di kawasan perkotaan. Dalam konteks hukum, krisis ini menghadirkan tantangan dalam pengaturan dan pengelolaan hak atas tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) berfungsi sebagai dasar hukum utama yang mengatur hak atas tanah di Indonesia. Namun, pelaksanaan undang-undang tersebut sering kali terhambat oleh ketidakpastian hukum dan lemahnya penegakan hukum, yang mengarah pada sengketa tanah yang berkepanjangan. Salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam UUPA adalah Hak Guna Usaha (HGU). HGU merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berdasarkan Pasal 28 UUPA, HGU dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan HGU untuk waktu paling lama 35 tahun. HGU dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Meskipun demikian, dalam praktiknya, pemberian HGU sering menimbulkan konflik dengan masyarakat yang telah lama menempati atau menggarap tanah tersebut.

Pendaftaran tanah menjadi langkah krusial dalam menangani krisis ini. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan resmi yang melibatkan pemerintah dan pemilik tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum yang kuat serta menyajikan bukti autentik mengenai status kepemilikan dan hak-hak yang tercatat atas suatu bidang tanah.[1] Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan pendaftaran tanah sebagai instrumen hukum untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah. Meskipun terdapat kerangka hukum yang jelas, pelaksanaan pendaftaran tanah sering kali menemui berbagai kendala.

Contoh nyata dari dampak krisis tanah dapat dilihat dalam kasus pembongkaran bangunan liar di Simongan, Kota Semarang. Pembongkaran ini dilakukan oleh pemerintah setempat guna menertibkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Masyarakat yang terkena dampak sering kali merasa dirugikan karena minimnya informasi mengenai status kepemilikan tanah mereka. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa adanya pendaftaran tanah yang jelas dan transparan, masyarakat dapat terjebak dalam sengketa hukum yang merugikan diri mereka sendiri. Kasus pembongkaran bangunan liar di Simongan, Kota Semarang, mencerminkan bagaimana ketidakpastian hukum dapat memicu ketegangan antara masyarakat dan pemerintah. Dampak dari kasus ini sangat signifikan bagi masyarakat yang kehilangan tempat tinggal tanpa adanya solusi yang jelas dari pemerintah. Oleh karena itu, upaya perbaikan pendaftaran tanah di Simongan, Kota Semarang, sangat diperlukan untuk memastikan bahwa hak-hak masyarakat terlindungi dan mencegah terulangnya konflik serupa di masa depan.

---

[1] Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287–306.

Krisis tanah dan pendaftaran tanah merupakan dua isu yang saling terkait dan memerlukan perhatian serius dari semua pihak terkait. Perbaikan dalam sistem pendaftaran tanah tidak hanya akan memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah tetapi juga akan melindungi hak-hak masyarakat yang sering kali terpinggirkan dalam konflik agraria. Penanganan kasus-kasus seperti yang terjadi di Semarang harus dijadikan pelajaran berharga untuk memperkuat sistem agraria di Indonesia ke depan. Dengan demikian, penting bagi semua pihak untuk bekerja sama dalam menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih baik, sehingga dapat mengurangi potensi konflik dan memberikan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam masalah agraria. Upaya ini akan sangat berkontribusi terhadap terciptanya keadilan sosial serta kesejahteraan bagi masyarakat luas dalam konteks pengelolaan sumber daya lahan di Indonesia. Berkaitan dengan permasalahan tersebut, perlu dilakukan kajian mendalam mengenai dampak dari sengketa tanah HGU terhadap masyarakat yang tinggal di tanah tersebut, mengingat hal ini secara langsung mempengaruhi kehidupan sosial dan ekonomi warga setempat. Selain itu, penting juga untuk menganalisis bagaimana proses pendaftaran tanah yang ada di wilayah Semarang saat ini berkontribusi terhadap sengketa yang terjadi pada kasus ini.

Metode Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode penelitian yuridis normatif atau doktrinal. Menurut Prof. Dr. Soerjono Soekanto, metode ini adalah pendekatan yang berfokus pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku**.**[2] Dalam penelitian ini, acuan hukum diambil dari asas-asas hukum, norma, kaidah, serta peraturan perundang-undangan yang ada. Selain itu, data kepustakaan juga digunakan sebagai sumber utama dalam penelitian doktrinal. Bahan hukum yang dimaksud mencakup sumber data yang digunakan selama penelitian. Bahan hukum doktrinal terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber-sumber yang digunakan untuk menganalisis artikel ini diperoleh dari putusan pengadilan, jurnal, internet, dan artikel ilmiah yang relevan. Pendekatan penulis melibatkan kajian terhadap undang-undang serta regulasi yang berkaitan dengan kasus yang diteliti. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis sumber-sumber tersebut dan menyajikannya secara analitis deskriptif.

PEMBAHASAN

Sengketa tanah Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu isu agraria yang sering terjadi di Indonesia, melibatkan konflik antara pemilik tanah dan masyarakat yang tinggal di atasnya. Permasalahan ini tidak hanya mempengaruhi aspek legal dan administratif, tetapi juga membawa dampak signifikan terhadap kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat terdampak.[3] Di wilayah Simongan, sengketa semacam ini mencerminkan kompleksitas hubungan antara kepentingan ekonomi pemilik tanah HGU dan hak masyarakat atas tempat tinggal serta sumber

[2] Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2019): 145–60, https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160.
[3] Vera Siti Parihah, M Anggi Prastiawan, and Recca Ayu Hapsari, "Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Hak Guna Usaha Dalam Penertiban Tanah Terlantar," *Online Administrative Law & Governance Journal* 5, no. 3 (2022): 205–15, http://journal.unas.ac.id/ilmu-.

penghidupan. Selain itu, sengketa tanah ini mengungkap kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah, yang sering kali menjadi salah satu akar persoalan. Artikel ini akan mengkaji secara mendalam dampak dari sengketa tanah HGU terhadap masyarakat yang tinggal di wilayah tersebut, serta mengeksplorasi upaya perbaikan sistem pendaftaran tanah untuk mengurangi potensi konflik serupa di masa depan.

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diberikan untuk kepentingan usaha pertanian, peternakan, atau perikanan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).[4] Namun, HGU sering menjadi objek sengketa di berbagai wilayah, termasuk Simongan. Sengketa di wilayah ini timbul dari klaim masyarakat setempat yang merasa hak mereka sebagai penghuni lama tidak diakui dalam proses pendaftaran tanah. Kondisi ini diperparah oleh kurangnya sosialisasi dari pihak pemegang HGU mengenai status hukum tanah kepada masyarakat sekitar, sehingga sering kali terjadi ketidakpahaman dan penolakan. Meskipun HGU memerlukan proses pendaftaran untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya, implementasinya di lapangan menghadapi kendala signifikan, seperti minimnya koordinasi antara pemerintah, pemegang HGU, dan masyarakat setempat. Selain itu, masyarakat kerap menghadapi kesulitan administratif dalam memahami dan menyesuaikan diri dengan proses hukum terkait.

1. Analisis Kasus dan Dampak Bagi Masyarakat Yang Tinggal

Sengketa tanah yang melibatkan hak guna usaha (HGU) seringkali menjadi isu kompleks yang mempengaruhi banyak pihak, terutama masyarakat yang bergantung pada tanah untuk kehidupan mereka. Di wilayah Semarang, khususnya, kasus sengketa tanah HGU telah menciptakan ketidakpastian hukum yang berdampak langsung pada kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat. Salah satu contoh kasus yang mencerminkan hal ini adalah Putusan PTUN Semarang Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG, yang menyentuh aspek hukum dan hak atas tanah. Kasus ini memberikan gambaran tentang bagaimana kebijakan terkait HGU dapat mempengaruhi kehidupan masyarakat setempat, yang sering kali terjebak dalam ketidakpastian status kepemilikan tanah mereka.

1.1 Analisis Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG

Putusan PTUN Semarang Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG terkait sengketa tanah HGU menggambarkan dinamika ketidakpastian hukum yang dihadapi masyarakat yang telah lama mengelola dan tinggal di atas tanah yang terancam dengan status HGU. Masyarakat yang menjadi pihak penggugat berusaha membela hak mereka atas tanah yang telah lama mereka huni, namun terancam oleh keputusan administratif yang mengutamakan kepentingan pemilik HGU atau pengusaha besar. Kasus ini menggambarkan sebuah krisis tanah, di mana masyarakat yang bergantung pada tanah tersebut untuk bertani dan bertahan hidup merasa terancam dengan kebijakan yang berpihak pada pihak korporasi, menyebabkan ketidakpastian sosial dan ekonomi yang signifikan.

---

[4] Muhammad Adymas Hikal Fikr Firman Nur Rokhmad, Dita Cahya Ningsih, Nursyifa Chairunnisa, Aprila Niravita, "TINJAUAN YURIDIS HAK TANGGUNGAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA; REGULASI DAN PRAKTIK DI LAPANGAN," *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 7, no. 12 (2024): 4–13.

Krisis tanah ini juga terlihat dalam artikel *Studi Kasus Sengketa antara Pemilik Tanah HGU dengan Masyarakat di Wilayah Simongan*, yang mengungkapkan masalah serupa. Tanah yang telah lama dikelola oleh masyarakat kecil sering kali berhadapan dengan kebijakan pemerintah yang lebih mendukung alokasi lahan untuk kepentingan industri, menciptakan ketimpangan hak atas tanah. Selain itu, proses hukum dan pendaftaran tanah yang tidak transparan dan tidak memperhatikan hak-hak masyarakat menjadi salah satu akar masalah, mengakibatkan ketidakpastian hukum yang semakin memperburuk posisi masyarakat yang terdampak sengketa ini.

Sebagai solusi, penting untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah dan reformasi hukum agar lebih melindungi hak masyarakat atas tanah yang mereka kelola. Pemerintah dan lembaga terkait perlu mengambil langkah yang lebih inklusif untuk memastikan hak masyarakat yang terpinggirkan dalam sengketa HGU terlindungi, serta mengurangi ketimpangan dalam distribusi lahan.

1.2 Dampak Dari Sengketa HGU Terhadap Masyarakat Yang Tinggal di Tanah Tersebut

Sengketa atas Hak Guna Usaha (HGU) tidak hanya berdampak pada pemegang hak tetapi juga pada masyarakat yang tinggal di tanah tersebut. Konflik sering kali terjadi akibat ketidakjelasan status hukum tanah dan kurangnya sosialisasi tentang pendaftaran HGU. Masyarakat yang menempati tanah HGU sering menghadapi ketidakpastian dalam hal pemenuhan hak-hak mereka sebagai penghuni lama. Dampak sosialnya meliputi hilangnya rasa aman atas tempat tinggal, penggusuran paksa, dan ketegangan sosial antara warga lokal dan pemegang HGU.[5]

Tentunya hal ini juga menimbulkan dampak bagi masyarakat yang tinggal didaerah tersebut dimana dampak itu terkait dengan pemukiman yang terancam Sengketa tanah HGU dapat mengancam keberadaan pemukiman yang sudah lama dihuni oleh masyarakat. Masyarakat yang telah tinggal bertahun-tahun di atas tanah yang bersengketa sering kali terpaksa menghadapi ancaman pengusiran. Keberadaan mereka di tanah tersebut, yang sebelumnya tidak dipersoalkan, menjadi tidak sah di mata hukum karena status HGU yang dimiliki pihak lain. Hal ini menciptakan ketidakpastian bagi mereka, dengan potensi kehilangan tempat tinggal dan lingkungan sosial yang sudah lama mereka bangun.

Selain itu pula perpindahan dan relokasi juga menjadi dampak dari sengketa tanah ini Ketika sengketa tanah berujung pada keputusan hukum yang mengharuskan masyarakat untuk pindah, mereka menghadapi tantangan besar dalam mencari tempat tinggal baru. Proses relokasi ini tidak hanya menyulitkan mereka secara logistik, tetapi juga dapat menyebabkan kehilangan ikatan sosial dengan tetangga dan komunitas yang sudah terjalin.

[5] Danendra Aryasatya Maheswara, Yusrul Hana, and Harry Nugroho, "Tinjauan Prosedural Perlindungan Hukum Bagi Wajib Pajak Dalam Keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan" 1, no. 6 (2024): 221–27.

Selain itu, biaya relokasi yang tinggi bisa menjadi beban ekonomi tambahan bagi masyarakat yang tidak memiliki sumber daya yang memadai.[6]

Konflik sosial dari s engketa tanah HGU sering kali memicu ketegangan sosial antara masyarakat yang tinggal di atas tanah dan pemilik atau perusahaan yang mengelola HGU. Ketegangan ini bisa berujung pada perpecahan antar warga setempat, serta ketidakpercayaan terhadap pihak yang dianggap sebagai pemangku kepentingan, seperti pemerintah atau lembaga hukum. Konflik sosial ini semakin kompleks apabila masyarakat merasa hak-haknya diabaikan dan terabaikan dalam proses penyelesaian sengketa. Dari sengketa ini juiga dapat menimbulkan kesenjangan ekonomi dimana Sengketa tanah HGU yang mengusir masyarakat dari lahan yang mereka kelola dapat memperburuk kesenjangan ekonomi antara masyarakat kecil dan perusahaan besar yang mengelola tanah tersebut. Masyarakat yang telah lama bergantung pada lahan itu mengalami kerugian besar, sementara pemilik atau perusahaan besar yang menguasai tanah cenderung tidak terpengaruh secara signifikan. Hal ini menambah ketimpangan ekonomi yang sudah ada, dengan masyarakat kecil semakin terpinggirkan dalam struktur ekonomi yang ada.

Hal ini juga berkaiktan dengan tidak adanya kepastian hukum bagi masyarakat sering kali tidak memiliki pemahaman yang memadai tentang proses hukum yang terlibat dalam sengketa tanah HGU. Mereka mungkin tidak tahu bagaimana cara membela hak mereka, atau bahkan tidak menyadari bahwa mereka berhak atas tanah yang telah mereka kelola selama ini. Ketidakpastian hukum ini menciptakan kerugian yang lebih besar bagi mereka, karena mereka terjebak dalam prosedur hukum yang rumit dan sering kali tidak berpihak pada mereka sebagai pihak yang lemah.

Selain ketidakpastian hukum, masyarakat juga menghadapi hambatan dalam memperoleh keadilan. Salah satunya adalah keterbatasan dalam mengikuti proses hukum, baik karena jarak geografis, keterbatasan biaya, atau kurangnya informasi tentang prosedur hukum yang harus diikuti. Dalam banyak kasus, mereka yang tidak memiliki sumber daya untuk mengikuti proses hukum yang panjang dan mahal akhirnya harus menyerah. Ini memperburuk ketidakadilan yang mereka alami.

Sengketa tanah HGU terhadap masyarakat, dapat disimpulkan bahwa sengketa semacam ini tidak hanya berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum, tetapi juga memperburuk kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang bergantung pada tanah tersebut. Dampak sosial seperti ancaman terhadap pemukiman, perpindahan dan relokasi, serta munculnya konflik sosial antara masyarakat dan pihak pengusaha, merupakan salah satu isu utama yang harus segera ditangani. Selain itu, dampak ekonomi yang muncul akibat kehilangan mata pencaharian dan terbatasnya akses terhadap sumber daya alam semakin memperburuk kesejahteraan masyarakat setempat.

Di sisi hukum, ketidakpastian mengenai hak atas tanah dan kurangnya akses keadilan bagi masyarakat yang terdampak menunjukkan perlunya reformasi sistem pendaftaran tanah

[6] AKIYAR TRI CAHYONO and SUGENG HARIANTO, "DAMPAK SOSIAL EKONOMI RELOKASI KORBAN PENGGUSURAN BANGUNAN DIATAS TANAH PEMERINTAH KOTA SURABAYA (Studi Pada Penghuni Rusunawa Keputi," 2015, 6.

dan penguatan perlindungan hukum bagi pihak yang lebih lemah. Dalam hal ini, upaya perbaikan yang dibahas dalam artikel *Studi Kasus Sengketa antara Pemilik Tanah HGU dengan Masyarakat di Wilayah Simongan* menjadi sangat relevan, yang menyoroti perlunya kebijakan yang lebih berpihak kepada masyarakat dalam penyelesaian sengketa tanah. Penyelesaian sengketa ini tidak hanya membutuhkan penyelesaian hukum, tetapi juga perhatian lebih terhadap kebutuhan sosial dan ekonomi masyarakat yang terdampak.

2. Upaya Perbaikan Pendaftaran Tanah di Simongan Kota Semarang

Konsep pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan oleh Rudolf Hermanses, merupakan suatu kegiatan pencatatan sistematis atas berbagai bidang tanah ke dalam register khusus. Proses ini didasarkan pada hasil pengukuran dan pemetaan yang dilakukan secara teliti terhadap setiap bidang tanah yang didaftarkan.[7] Pendaftaran Tanah merupakan serangkaian aktivitas berkelanjutan yang diselenggarakan oleh pemerintah secara sistematis. Kegiatan ini mencakup proses pengumpulan, pengolahan, pencatatan, dan penyajian data, baik data fisik maupun data hukum. Data tersebut didokumentasikan dalam format peta dan daftar yang memuat informasi tentang lahan dan unit apartemen, serta penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun beserta beban hak yang menyertainya. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum, yang pelaksanaannya diatur melalui Peraturan Pemerintah. Proses pendaftaran ini memuat beberapa kegiatan, yaitu kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah, setelah itu pendaftaran dan pencatatan perpindahan hak atas tanah, dan kemudian pemberian dokumen bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum.[8]

Pendaftaran tanah memiliki beberapa tujuan, yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, sehingga dapat meminimalkan kemungkinan munculnya permasalahan hukum di kemudian hari terkait dengan status kepemilikan tanah tersebut.
2. Sebagai langkah preventif dalam mencegah terjadinya konflik kepemilikan tanah, karena dengan adanya data kepemilikan yang terverifikasi dengan baik, potensi sengketa antara berbagai pihak yang mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama dapat dihindari.
3. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan benar akan sangat membantu memperlancar proses transaksi properti, termasuk dalam hal jual beli maupun pengalihan hak,

[7] Benuf, Mahmudah, and Priyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia."
[8] Kartika Widyaningsih et al., "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 824–41.

mengingat seluruh informasi terkait status kepemilikan dan aspek hukum tanah tersebut telah terdokumentasi dengan sistematis.[9]

4. Berperan dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat melalui berbagai kegiatan sosialisasi dan edukasi tentang pentingnya pendaftaran tanah, sehingga masyarakat menjadi lebih memahami hak-hak mereka serta pentingnya melakukan pendaftaran untuk melindungi kepemilikan tanah mereka.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan dengan berlandaskan lima asas, yaitu:

1. Asas Sederhana mengamanatkan bahwa seluruh ketentuan dasar dan prosedur pendaftaran tanah harus dapat dipahami dengan mudah oleh semua pihak, khususnya pemilik hak atas tanah.
2. Asas Aman menekankan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah secara cermat dan teliti untuk menjamin kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.
3. Asas Terjangkau menetapkan bahwa biaya pelayanan pendaftaran tanah harus disesuaikan dengan kemampuan ekonomi masyarakat, terutama mempertimbangkan golongan ekonomi lemah.
4. Asas Mutakhir mensyaratkan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara berkelanjutan. Data yang tersimpan harus selalu mencerminkan kondisi terkini dengan mencatat setiap perubahan yang terjadi, sehingga informasi di Kantor Pertanahan senantiasa sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan.
5. Asas Terbuka memungkinkan masyarakat untuk mengakses informasi mengenai data fisik dan data yuridis yang akurat di Kantor Pertanahan kapan pun diperlukan.[10]

Proses pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui dua metode. Metode pertama adalah pendaftaran tanah sistematis, yang merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara bersamaan untuk seluruh objek tanah belum terdaftar dalam suatu area desa atau kelurahan. Pelaksanaan pendaftaran sistematis ini diinisiasi oleh pemerintah dengan mengikuti rencana kerja jangka panjang dan tahunan di wilayah yang telah ditentukan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kemudian, metode kedua adalah pendaftaran tanah sporadis, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk satu atau beberapa objek tanah dalam wilayah desa atau kelurahan, baik secara perorangan maupun kelompok. Pendaftaran ini dilaksanakan berdasarkan permintaan pemilik tanah, dengan biaya ditanggung oleh pemilik tanah tersebut. Dalam pelaksanaannya, pemerintah telah menetapkan dua kewajiban dasar terkait pendaftaran tanah, yaitu yang pertama adalah pemerintah berkewajiban melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah beserta peralihan haknya,

---

[9] Marlyn Jane Alputila and Hery H Fernando Mote, "Sosialisasi Dan Pelatihan Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Kampung Buti," *Kawanad : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 2, no. 1 (2023): 28–33, https://doi.org/10.56347/kjpkm.v2i1.96.

[10] Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23, https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744.

dan pemberian surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan hukum. Kemudian yang kedua adalah, setiap pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan hak kepemilikannya, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Proses pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah memiliki perbedaan, yaitu pendaftaran tanah menjadi tanggung jawab pemerintah, sementara pendaftaran hak atas tanah menjadi kewajiban pemegang hak.[11]

Selanjutnya, kepemilikan sertifikat tanah merupakan hal yang dibutuhkan oleh setiap pemilik tanah, karena tanpa adanya sertifikat sebagai bukti kepemilikan, status kepemilikan tanah tersebut terasa belum lengkap. Hal ini sangat beralasan mengingat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah memberikan jaminan bahwa setiap pemegang hak atas tanah berhak memperoleh sertifikat tanah. Dalam proses pembuatan sertifikat tanah, terdapat beberapa dokumen yang harus dilengkapi. Dokumen-dokumen tersebut mencakup identitas pribadi seperti KTP, Kartu Keluarga (KK), Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan (SPPT PBB), Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB), Akta Jual Beli (AJB), Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Pernyataan Kepemilikan Lahan, Fotokopi Girik atau Letter C yang dimiliki, Akta Jual Beli Tanah, Surat Riwayat Tanah, Surat Pernyataan Tidak Sengketa. Prosedur pembuatan sertifikat tanah dimulai dengan mengunjungi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada tahap ini, pemohon menyerahkan seluruh dokumen persyaratan di loket pelayanan, mengisi formulir, dan melakukan verifikasi dokumen. Pemohon kemudian akan menerima STT dan SPS untuk pembayaran biaya pendaftaran senilai Rp 50.000. Tahap selanjutnya adalah pembayaran biaya pengukuran dan pendaftaran sertifikat. Petugas BPN akan melakukan pengukuran serta pemasangan tanda batas tanah dengan disaksikan oleh pemohon. Untuk mengetahui biaya pengukuran, pemohon dapat menghubungi BPN melalui SMS. Proses terakhir adalah pemeriksaan tanah oleh BPN. Pemohon perlu memastikan kembali tanda batas tanah yang telah dipasang, kemudian setelah melunasi seluruh pembayaran, pemohon akan menerima sertifikat tanah dari BPN.

Kemudian, terdapat program yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk mendaftarkan tanah secara serentak di seluruh wilayah Indonesia, yaitu bernama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini dirancang khusus untuk memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat di seluruh wilayah Indonesia. Dalam pelaksanaannya, PTSL merupakan program pendaftaran tanah perdana yang dilaksanakan secara simultan dan menyeluruh, mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang berada dalam teritorial Republik Indonesia, dengan cakupan wilayah administratif setingkat Desa atau Kelurahan. Proses ini melibatkan pengumpulan data yang komprehensif, baik data fisik maupun data yuridis, terkait satu atau lebih objek pendaftaran tanah yang akan didaftarkan. Implementasi PTSL oleh pemerintah memiliki tujuan mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah masyarakat. Program ini dijalankan dengan berpegang pada prinsip-prinsip yang mengedepankan kesederhanaan, kecepatan, kelancaran, keamanan, keadilan, pemerataan, keterbukaan, dan akuntabilitas. Melalui pendekatan ini, PTSL diharapkan dapat memberikan dampak positif berupa peningkatan kesejahteraan masyarakat, kemajuan ekonomi negara, serta meminimalisir potensi sengketa dan konflik

[11] Rodliyah, "Jurnal Risalah Kenotariatan," *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 271–93.

pertanahan yang mungkin timbul. PTSL mencakup keseluruhan bidang tanah tanpa pengecualian, termasuk bidang tanah yang belum memiliki hak kepemilikan maupun yang sudah memiliki hak. Program ini juga bertujuan untuk meningkatkan kualitas data pendaftaran tanah, baik untuk bidang tanah yang telah memiliki tanda batas maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam proses pelaksanaan PTSL. Berdasarkan regulasi yang tertuang dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, pelaksanaan PTSL dijalankan melalui serangkaian tahapan yang sistematis, dimulai dari perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan panitia, penyuluhan, pengumpulan dan penelitian data, pengumuman dan pengesahan data, penegasan hak, pembukuan, penerbitan sertifikat, hingga pendokumentasian dan pelaporan hasil kegiatan.[12]

Sengketa tanah terkait pembongkaran bangunan liar di Kota Semarang menunjukkan pentingnya upaya perbaikan pendaftaran tanah di Indonesia. Kasus ini melibatkan konflik antara pemilik tanah dengan status Hak Guna Usaha (HGU) dan masyarakat yang mendirikan bangunan di atas lahan tersebut. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yang menekankan pentingnya penguasaan dan pengelolaan tanah secara sah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah, termasuk mereka yang memiliki HGU. Dalam situasi ini, pemilik HGU memiliki hak untuk mengambil tindakan hukum terhadap individu atau kelompok yang menduduki tanahnya tanpa izin.

Di dalam kasus ini, terdapat beberapa dampak kerugian yang didapatkan oleh masyarakat yang tinggal diatas tanah HGU tersebut, yaitu terkait permasalahan kompensasi, banyak masyarakat yang menerima uang kompensasi sebesar 40 juta rupiah, namun tidak semua pihak merasa puas. Sebagian masyarakat menolak kompensasi tersebut karena merasa jumlahnya tidak sebanding dengan kerugian yang dialami. Mereka juga berpegang pada keyakinan bahwa tanah tersebut adalah hak mereka, sehingga penolakan terhadap kompensasi menjadi langkah untuk mempertahankan klaim atas tanah tersebut. Untuk memperbaiki situasi ini, penting bagi pemerintah untuk melakukan dialog terbuka dengan masyarakat guna menjelaskan proses penilaian ganti rugi dan mencari solusi yang lebih adil dan transparan. Kemudian, mengenai kejelasan hak milik tanah, pemilik HGU memiliki posisi hukum yang lebih kuat karena mereka memiliki bukti kepemilikan yang sah. Namun, banyak bangunan yang didirikan tanpa kejelasan mengenai status kepemilikan tanah, menyebabkan ketidakpastian bagi masyarakat. Oleh karena itu, pemilik tanah harus memiliki sertifikat tanah yang jelas, dan pemerintah perlu melakukan pendaftaran tanah secara sistematis serta transparan agar semua pihak dapat mengetahui batas-batas kepemilikan dan mencegah sengketa di masa depan. Sertifikasi tanah oleh BPN di Indonesia merupakan upaya efektif untuk menghindari perselisihan kepemilikan lahan, sekaligus memberikan kepastian hukum dan nilai tambah bagi pemilik tanah.[13] Selain

[12] Suyikati Suyikati, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kota Yogyakarta," *Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum* 1, no. 2 (2019): 108–22, https://doi.org/10.37631/widyapranata.v1i2.43.

[13] NABILA WIDJI MAULIDA APRILIA NIVITA, MUHAMMAD ADYMAS HIKAL, MEIRA ANANADA AYUDIA, "PENTINGNYA PENDAFTRANA TANAH SEBAGAI STRATEGIS DALAM MENGHADAPI KRISIS TANAH DEMI MASA DEPAN BERKELANJUTAN," *Penambahan Natrium Benzoat Dan Kalium*

itu pemerintah membuat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dapat menjadi solusi untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat tentang hak milik mereka. Selanjutnya, penggusuran yang dilakukan terhadap masyarakat menyebabkan hilangnya tempat tinggal mereka, yang merupakan kerugian besar mengingat harga rumah semakin tinggi. Banyak masyarakat merasa dirugikan karena tidak mendapatkan ganti rugi untuk rumah mereka. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah harus mempertimbangkan kebijakan penggusuran yang lebih manusiawi, termasuk memberikan alternatif tempat tinggal atau kompensasi yang layak bagi mereka yang terkena dampak. Selain itu, sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan perlindungan hak atas tanah juga perlu ditingkatkan agar masyarakat lebih memahami proses hukum yang ada.

Perbaikan dalam sistem pendaftaran tanah dapat dimulai dengan memperkuat mekanisme pendaftaran yang ada, serta memastikan kepastian hak dan hukum atas tanah.[14] Langkah-langkah ini mencakup pembaruan data pendaftaran secara berkala dan transparan, sehingga informasi mengenai status kepemilikan tanah dapat diakses oleh publik. Ketika terjadi sengketa, pihak-pihak terkait seharusnya dapat menyelesaikannya melalui mediasi atau jalur pengadilan, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Kemudian, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menegakkan hukum terhadap bangunan ilegal yang berdiri di atas lahan HGU. Tindakan tegas seperti pembongkaran bangunan ilegal harus dilakukan berdasarkan prosedur hukum yang jelas agar tidak memicu konflik sosial lebih lanjut. Selain itu, pemerintah perlu melakukan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan hak-hak pemilik tanah kepada masyarakat, sehingga mereka memahami konsekuensi dari mendirikan bangunan tanpa izin.

Terdapat salah satu inisiatif pemerintah, yaitu adalah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan mendaftarkan seluruh objek tanah di Indonesia secara serentak. PTSL tidak hanya menciptakan kepastian hukum, tetapi juga mengatasi masalah sengketa tanah akibat ketidakjelasan status kepemilikan. Penyuluhan hukum kepada masyarakat juga menjadi kunci dalam upaya perbaikan. Dengan memberikan pemahaman yang komprehensif kepada masyarakat tentang hak-hak mereka dan prosedur pendaftaran tanah, diharapkan dapat meminimalisir terjadinya sengketa.[15] Selain itu, inisiatif komunitas masyarakat dalam bentuk forum diskusi atau sebagainyA dapat membantu menjembatani komunikasi antara pemilik tanah dan masyarakat. Adanya kasus sengketa di Simongan juga menjadi bukti perlunya reformasi dalam pengelolaan data tanah. Digitalisasi data pertanahan melalui Sistem Informasi Pertanahan (SIP) yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dapat membantu meningkatkan akurasi data dan meminimalkan tumpang tindih klaim antara masyarakat dan pemegang HGU. Dengan adanya perbaikan sistem ini, diharapkan proses

Sorbat (Antiinversi) Dan Kecepatan Pengadukan Sebagai Upaya Penghambatan Reaksi Inversi Pada Nira Tebu 6, no. 11 (2024).

[14] marthin luther Labonan, "Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indoneisa Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex et Societatis* VI, no. 8 (2018): 91–102.

[15] Mastur Mastur and Moh Soleh, "Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang," *Qistie* 15, no. 1 (2022): 94, https://doi.org/10.31942/jqi.v15i1.6491.

pendaftaran tanah di Semarang, khususnya di wilayah Simongan, dapat berjalan lebih adil, transparan, dan akuntabel.Upaya perbaikan pendaftaran tanah dalam konteks sengketa antara pemilik HGU dan masyarakat memerlukan kolaborasi antara pemerintah, pemilik tanah, dan masyarakat itu sendiri, sehingga diharapkan konflik serupa dapat diminimalisir di masa mendatang.

Kesimpulan

Sengketa tanah Hak Guna Usaha (HGU) antara pemilik tanah dan masyarakat di wilayah Simongan mencerminkan kompleksitas pengelolaan hak atas tanah di Indonesia. Konflik ini timbul akibat ketidakpastian hukum dan minimnya transparansi dalam proses pendaftaran tanah. Masyarakat yang telah lama menghuni tanah HGU sering kali tidak memiliki perlindungan hukum yang memadai, sehingga rentan terhadap penggusuran dan kehilangan hak atas lahan yang menjadi sumber penghidupan mereka. Dampak sosial dan ekonomi dari sengketa ini sangat besar, termasuk ketegangan sosial, kesenjangan ekonomi, dan kerugian akibat relokasi paksa.

Dalam Realitanya sistem pendaftaran tanah yang ada masih memiliki kelemahan, seperti kurangnya koordinasi antar-pihak, minimnya sosialisasi, dan keterbatasan dalam penerapan program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sebagai solusi, diperlukan reformasi yang mencakup digitalisasi data pertanahan, peningkatan transparansi proses pendaftaran tanah, dan penguatan perlindungan hukum bagi masyarakat terdampak. Selain itu, kolaborasi antara pemerintah, pemegang HGU, dan masyarakat menjadi kunci dalam menciptakan penyelesaian yang berkeadilan dan mencegah terulangnya konflik serupa di masa depan.

Daftar Pustaka

Alputila, Marlyn Jane, and Hery H Fernando Mote. “Sosialisasi Dan Pelatihan Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Kampung Buti.” *Kawanad : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 2, no. 1 (2023): 28–33. https://doi.org/10.56347/kjpkm.v2i1.96.

APRILIA NIVITA, MUHAMMAD ADYMAS HIKAL, MEIRA ANANADA AYUDIA, NABILA WIDJI MAULIDA. “PENTINGNYA PENDAFTRANA TANAH SEBAGAI STRATEGIS DALAM MENGHADAPI KRISIS TANAH DEMI MASA DEPAN BERKELANJUTAN.” *Penambahan Natrium Benzoat Dan Kalium Sorbat (Antiinversi) Dan Kecepatan Pengadukan Sebagai Upaya Penghambatan Reaksi Inversi Pada Nira Tebu* 6, no. 11 (2024).

Benuf, Kornelius, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono. “Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia.” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2019): 145–60. https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160.

CAHYONO, AKIYAR TRI, and SUGENG HARIANTO. “DAMPAK SOSIAL EKONOMI RELOKASI KORBAN PENGGUSURAN BANGUNAN DIATAS TANAH PEMERINTAH KOTA SURABAYA (Studi Pada Penghuni Rusunawa Keputi,” 2015, 6.

Firman Nur Rokhmad, Dita Cahya Ningsih, Nursyifa Chairunnisa, Aprila Niravita, Muhammad Adymas Hikal Fikr. "TINJAUAN YURIDIS HAK TANGGUNGAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA; REGULASI DAN PRAKTIK DI LAPANGAN." *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 7, no. 12 (2024): 4–13.

Labonan, marthin luther. "Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indoneisa Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex et Societatis* VI, no. 8 (2018): 91–102.

Maheswara, Danendra Aryasatya, Yusrul Hana, and Harry Nugroho. "Tinjauan Prosedural Perlindungan Hukum Bagi Wajib Pajak Dalam Keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan" 1, no. 6 (2024): 221–27.

Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23. https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744.

Mastur, Mastur, and Moh Soleh. "Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang." *Qistie* 15, no. 1 (2022): 94. https://doi.org/10.31942/jqi.v15i1.6491.

Parihah, Vera Siti, M Anggi Prastiawan, and Recca Ayu Hapsari. "Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Hak Guna Usaha Dalam Penertiban Tanah Terlantar." *Online Administrative Law & Governance Journal* 5, no. 3 (2022): 205–15. http://journal.unas.ac.id/ilmu-.

Rodliyah. "Jurnal Risalah Kenotariatan." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 271–93.

Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287–306.

Suyikati, Suyikati. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kota Yogyakarta." *Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum* 1, no. 2 (2019): 108–22. https://doi.org/10.37631/widyapranata.v1i2.43.

Widyaningsih, Kartika, Budi Santoso, Program Studi, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, and Universitas Diponegoro. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat." *Notarius* 12, no. 2 (2019): 824–41.