

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIKUASAI PIHAK LAIN DI KOTA PAREPARE

**Dwi Putri Ariska¹, Zainal Said², Ade Alya³, Muhammad Hasim⁴, Nur Ali
Padengka⁵, Selfi Ramadani⁶**

Institut Agama Islam Negeri Parepare^{1,2,3,4,5,6}

Email: dwiputriariska2603@gmail.com, zainalsaid@iainpare.ac.id,
adealya83@gmail.com, hasimsimpang103@gmail.com, padengkan@gmail.com,
selfiramadani579@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang dikuasai pihak lain di Kota Parepare, faktor penyebab perlindungan hukum belum memberikan kepastian hukum dan keadilan, serta konstruksi perlindungan hukum yang ideal dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kasus pembekuan 117 SHM di kawasan reklamasi Cempae Kota Parepare akibat adanya klaim aset Pemerintah Kota Parepare. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan kualitatif dan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi yang kemudian dianalisis menggunakan model Miles dan Huberman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang SHM dilakukan melalui perlindungan hukum formal berupa penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah, perlindungan preventif melalui pemeriksaan data fisik dan yuridis, perlindungan represif melalui mediasi dan penyelesaian sengketa, serta pengawasan dan koordinasi antarinstansi. Namun, perlindungan hukum tersebut belum berjalan secara optimal karena masih terdapat pembekuan layanan pertanahan dan sengketa kepemilikan tanah. Faktor penyebab perlindungan hukum belum memberikan kepastian hukum dan keadilan terdiri atas lemahnya sinkronisasi data pertanahan antara BPN dan pemerintah daerah, adanya klaim aset pemerintah daerah terhadap tanah yang telah bersertifikat, serta pembekuan layanan pertanahan terhadap SHM masyarakat. Adapun konstruksi perlindungan hukum yang ideal dilakukan melalui penguatan sinkronisasi data pertanahan, peningkatan koordinasi antarinstansi, penyelesaian sengketa melalui mediasi dan pengadilan, serta penguatan sistem administrasi pertanahan agar tercipta kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat pemegang SHM.

Kata Kunci: perlindungan hukum, sertifikat hak milik, sengketa tanah, kepastian hukum, Kota Parepare.

Abstract

This study aims to analyze the forms of legal protection for holders of Freehold Title Certificates (Sertifikat Hak Milik/SHM) over land controlled by other parties in Parepare City, the factors causing legal protection to fail in providing legal

certainty and justice, and the ideal construction of legal protection in resolving land disputes. This research was motivated by the freezing of 117 SHMs in the Cempae reclamation area of Parepare City due to claims by the Parepare City Government that the land constituted regional government assets. This research employed field research with a qualitative approach and an empirical juridical method. Data were collected through interviews, observations, and documentation, then analyzed using the Miles and Huberman interactive analysis model. The results show that legal protection for SHM holders is carried out through formal legal protection in the form of certificate issuance as proof of land rights, preventive legal protection through verification of physical and juridical data, repressive legal protection through mediation and dispute resolution mechanisms, as well as supervision and coordination among institutions. However, such legal protection has not been implemented optimally due to the freezing of land administration services and ongoing land ownership disputes. The factors causing legal protection to fail in providing legal certainty and justice include weak synchronization of land data between the National Land Agency (BPN) and the local government, claims by the regional government over land already certified under SHM, and the freezing of land administration services affecting community-owned SHMs. The ideal construction of legal protection should therefore involve strengthening land data synchronization, improving inter-agency coordination, resolving disputes through mediation and litigation, and reinforcing the land administration system in order to realize legal certainty, justice, and public benefit for SHM holders.

Keywords: *legal protection, freehold title certificate, land dispute, legal certainty, Parepare City.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana ekonomi, tetapi juga sebagai objek hukum yang memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hak bagi pemiliknya. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepastian hak atas tanah diwujudkan melalui pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sertifikat Hak Milik (SHM) secara yuridis diharapkan mampu memberikan jaminan perlindungan hukum, kepastian status kepemilikan, serta perlindungan terhadap gangguan atau penguasaan oleh pihak lain. Dengan demikian, secara ideal pemegang SHM semestinya memperoleh pengakuan penuh dari negara atas hak kebendaan yang dimilikinya.¹

¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Sinar Grafika, 2011).

Namun, dalam praktiknya, harapan tersebut tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Masih ditemukan berbagai sengketa dan konflik pertanahan yang menunjukkan adanya ketimpangan antara *das sollen* (hukum yang seharusnya) dan *das sein* (realitas yang terjadi di lapangan). Salah satu bentuk ketimpangan yang menonjol adalah adanya tanah yang telah bersertifikat hak milik, tetapi secara fisik dikuasai, digunakan, atau bahkan diklaim sebagai aset oleh pihak lain, baik oleh individu, badan hukum, maupun pemerintah daerah. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan sertifikat belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif kepada pemegang hak, khususnya ketika terjadi benturan antara legalitas formal sertifikat dengan klaim penguasaan faktual oleh pihak lain.²

Fenomena tersebut secara nyata terlihat dalam kasus yang terjadi di lahan reklamasi Cempae, Kota Parepare, di mana sebanyak 117 Sertifikat Hak Milik milik warga dibekukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah Pemerintah Kota Parepare melakukan penertiban aset daerah berdasarkan rekomendasi Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK).

Berdasarkan data Kantor Pertanahan Kota Parepare, sertifikat pada lokasi tersebut telah terbit sejak tahun 1981 sampai 2019, namun kemudian pelayanan pertanahan dihentikan sementara karena lokasi tersebut diklaim sebagai aset pemerintah daerah.³ Salah seorang warga bernama Ardiansyah menyatakan bahwa tanah tersebut dibeli pada tahun 2014 dari pemilik sebelumnya yang telah memiliki SHM, bahkan telah dilakukan balik nama, serta didukung IMB dan pembayaran PBB. Fakta ini menunjukkan adanya benturan serius antara legalitas formal sertifikat dengan klaim penguasaan aset oleh pemerintah daerah, yang berpotensi merugikan pemegang hak yang beritikad baik.⁴

Dari perspektif teori perlindungan hukum, keadaan tersebut menunjukkan belum optimalnya implementasi perlindungan hukum preventif dan represif terhadap pemegang hak atas tanah. Menurut teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, negara seharusnya memberikan perlindungan preventif melalui sistem administrasi pertanahan yang akurat dan perlindungan represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang adil ketika hak warga negara terganggu.⁵ Dalam konteks Parepare, pembekuan sertifikat yang telah lama terbit tanpa adanya kejelasan mekanisme penyelesaian dan kepastian kompensasi menimbulkan persoalan mengenai sejauh mana negara hadir melindungi warga yang memperoleh hak secara sah.

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Djambatan, 1975).

³ Tim detikSulsel, "SHM di Lahan Reklamasi Cempae Parepare Tiba-tiba Dibekukan," *detikSulsel*, 29 Juni 2025.

⁴ Ardiansyah, warga pemegang SHM di lahan reklamasi Cempae, wawancara dikutip dalam *detikSulsel*, 28 Juni 2025

⁵ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Bina Ilmu, 1987).

Penelitian terdahulu pada umumnya lebih banyak membahas sengketa sertifikat ganda, cacat administrasi penerbitan sertifikat, atau konflik antara masyarakat dengan mafia tanah, sedangkan penelitian mengenai perlindungan hukum pemegang SHM yang haknya dibatasi atau dibekukan akibat klaim aset pemerintah daerah pada kawasan reklamasi masih relatif terbatas, khususnya dalam konteks Kota Parepare. Inilah yang menjadi *research gap* penelitian ini, yaitu fokus pada irisan antara kepastian hukum sertifikat, penguasaan fisik oleh pihak lain, dan klaim aset daerah atas tanah yang telah lama bersertifikat, yang belum banyak dikaji secara spesifik dalam penelitian sebelumnya.⁶

Data awal tersebut menunjukkan adanya persoalan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara empiris, yaitu keberadaan 117 SHM yang dibekukan, adanya subjek hukum yang jelas yaitu warga pemegang sertifikat seperti Ardiansyah, serta objek hukum yang spesifik berupa lahan reklamasi Cempae di Jalan Petta Unga, Kelurahan Watang Soreang, Kecamatan Soreang, Kota Parepare.⁷ Bukti awal ini memperlihatkan indikasi adanya ketidaksesuaian antara kepastian yuridis yang melekat pada sertifikat hak milik dengan realitas penguasaan dan klaim aset oleh pihak lain, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak.

Berdasarkan uraian di atas, fokus utama penelitian ini adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dikuasai pihak lain di Kota Parepare, khususnya dalam kasus lahan reklamasi Cempae. Ditemukan beberapa indikasi ketidaksesuaian antara objek hukum berupa tanah yang telah bersertifikat dengan klaim penguasaan oleh pemerintah daerah, sehingga diperlukan formulasi solusi hukum melalui penguatan kepastian administrasi pertanahan, mekanisme penyelesaian sengketa yang berkeadilan, serta model perlindungan kompensasi bagi pemegang hak yang beritikad baik.

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Penelitian lapangan digunakan karena penelitian ini berfokus pada fakta dan fenomena hukum yang terjadi secara langsung di masyarakat, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang *Sertifikat* Hak Milik atas tanah yang dikuasai pihak lain di Kota Parepare.⁸

⁶ Fani Rahmasari, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Dalam Sengketa Tanah Waris: (Studi Putusan No. 8/Pdt. G/2024/PN. Mgg)," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 1711–25.

⁷ Tim detikSulsel, "117 Sertifikat Warga di Lahan Reklamasi Cempae Parepare Dibekukan," *detikSulsel*, 26 Juni 2025.

⁸ Sugiyono Sugiyono, "Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Alfabeta," *Google Scholar Alfabeta*, 2013.

Pendekatan metodologis yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang bertujuan memahami fenomena hukum secara mendalam berdasarkan data non-numerik berupa hasil wawancara, dokumen, dan fakta lapangan.⁹

Adapun pendekatan studi atau keilmuan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris (*empirical legal studies*). Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis bagaimana ketentuan hukum pertanahan, khususnya mengenai Sertifikat Hak Milik, perlindungan hukum, dan penyelesaian sengketa, diterapkan dalam realitas sosial di Kota Parepare.¹⁰

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Parepare, Sulawesi Selatan, dengan fokus pada:

1. Kantor Pertanahan Kota Parepare
2. Camat Soreang Kota Parepare
3. Lurah Soreang Kota Parepare
4. masyarakat pemegang Sertifikat Hak Milik yang terdampak

Pemilihan lokasi ini didasarkan pada adanya kasus konkret mengenai pembekuan Sertifikat Hak Milik pada lahan reklamasi Cempae yang relevan dengan objek penelitian.

Waktu penelitian direncanakan selama 2 (dua) Minggu, mulai dari 6 April sampai 20 April 2026, yang meliputi tahap persiapan, pengumpulan data, analisis data, dan penyusunan hasil penelitian.

C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik atas tanah yang secara faktual dikuasai pihak lain di Kota Parepare.

Fokus tersebut meliputi:

1. bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang SHM;
2. faktor penyebab tanah yang telah bersertifikat dikuasai pihak lain;
3. upaya penyelesaian sengketa yang ditempuh;
4. konstruksi perlindungan hukum yang ideal.

Pembatasan fokus ini bertujuan agar penelitian lebih terarah dan memudahkan peneliti dalam mengumpulkan data yang relevan.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari sumber utama melalui wawancara dengan:

- a. pemegang SHM;
- b. pejabat Kantor Pertanahan Kota Parepare;
- c. pihak Pemerintah Kota Parepare;
- d. tokoh masyarakat atau pihak lain yang terkait.

2. Data Sekunder

⁹ Lexy J Moleong and Tjun Surjaman, "Metodologi Penelitian Kualitatif," 2014.

¹⁰ Abidin Zainal Amiruddin, "Pengantar Metode Penelitian Hukum Jakarta: Raja Grafindo Persada," *Cet. Ke-1*, 2006.

Data sekunder diperoleh melalui:

- a. peraturan perundang-undangan;
- b. buku hukum agraria;
- c. jurnal ilmiah;
- d. dokumen pertanahan;
- e. berita terkait kasus pembekuan SHM di Parepare;
- f. hasil penelitian terdahulu.¹¹

B. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Observasi
Peneliti melakukan pengamatan langsung terhadap lokasi objek sengketa di kawasan reklamasi Cempae.
2. Wawancara
Wawancara dilakukan secara mendalam kepada informan yang relevan dengan penelitian.
3. Dokumentasi
Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan:
 - a. sertifikat hak milik;
 - b. surat pembekuan;
 - c. bukti pembayaran PBB;
 - d. berita acara;
 - e. dokumen pertanahan lainnya.
- f. Pengolahan Data
4. Data yang diperoleh kemudian diolah melalui tahapan:
 - a. transkripsi data wawancara
 - b. pengorganisasian data
 - c. koding data berdasarkan tema
 - d. klasifikasi data sesuai fokus penelitian.¹²

C. Uji Keabsahan Data

Uji keabsahan data dilakukan untuk memastikan data yang diperoleh benar-benar valid dan dapat dipertanggungjawabkan. Penelitian ini menggunakan uji keabsahan data berupa:

1. Credibility → membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi
2. Transferability → memastikan hasil dapat digunakan pada konteks yang relevan
3. Dependability → konsistensi proses penelitian
4. Confirmability → memastikan data sesuai fakta lapangan

¹¹ BANGSAWAN PASARIBU, Endri Endri, and Irwandi Syahputra, "STUDI ANALISIS PERKEMBANGAN KETENTUAN ASAS LEGALITAS FORMIL DAN MATERIIL DALAM KUHP" (Universitas Maritim Raja Ali Haji, 2023). PASARIBU, Endri, and Syahputra.

¹² Johnny Ibrahim and Jonaedi Efendy, "Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris" (Bayumedia Publishing, 2016).

5. Teknik yang digunakan adalah triangulasi sumber dan triangulasi teknik.¹³

D. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis interaktif model Miles dan Huberman, yang meliputi:

1. Reduksi data
Memilih dan memfokuskan data sesuai fokus penelitian.
2. Penyajian data
Menyusun data secara sistematis dalam bentuk uraian naratif.
3. Verifikasi dan penarikan kesimpulan
4. Menarik kesimpulan berdasarkan data lapangan dan teori hukum yang relevan.

Teknik ini digunakan agar peneliti memperoleh gambaran yang mendalam mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dikuasai pihak lain di Kota Parepare.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Tanah yang Dikuasai Pihak Lain di Kota Parepare

1. Perlindungan Hukum melalui Sertifikat Hak Milik (Legalitas Formal)

Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) pada dasarnya diberikan melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, sertifikat merupakan bentuk pengakuan negara terhadap hak seseorang atas tanah dan menjadi dasar kepastian hukum bagi pemegang hak. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.¹⁴

Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁵ Dengan demikian, secara normatif Sertifikat Hak Milik memberikan perlindungan hukum formal kepada pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Parepare, dijelaskan bahwa perlindungan hukum melalui sertifikat dilakukan melalui proses pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebelum sertifikat diterbitkan. BPN juga melakukan verifikasi

¹³ Feny Rita Fiantika et al., "Metodologi Penelitian Kualitatif," Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi 56 (2022).

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, vol. 144 (Ganung Lawu, 1960).

¹⁵ ERPINKA APRINI, "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah" (program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2007).

terhadap status tanah untuk memastikan tidak terdapat klaim dari pihak lain maupun pemerintah daerah.

Pihak BPN Kota Parepare menyatakan:

“BPN melakukan pencegahan sengketa melalui pemeriksaan dan penelitian data sebelum sertifikat diterbitkan. Setiap pemohon wajib menyerahkan bukti kepemilikan tanah yang kemudian diverifikasi oleh Kantor Pertanahan. Selain itu, dilakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis tanah untuk memastikan tidak terdapat permasalahan atau tumpang tindih hak atas tanah tersebut.”

Selain itu, BPN juga menjelaskan bahwa sertifikat pada dasarnya memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya, namun tetap dapat dibatalkan apabila ditemukan kesalahan administratif atau terdapat pihak lain yang mampu membuktikan adanya hak atas tanah tersebut.

“Ya, dilakukan verifikasi terhadap status tanah sebelum sertifikat diterbitkan. BPN memeriksa data yang ada untuk memastikan tidak terdapat klaim dari pihak lain, termasuk pemerintah daerah. Namun, apabila di kemudian hari terdapat pihak yang dapat membuktikan bahwa penerbitan sertifikat dilakukan secara keliru, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan sesuai ketentuan yang berlaku.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa secara normatif BPN mengakui Sertifikat Hak Milik sebagai alat bukti yang kuat, tetapi kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak. Pandangan tersebut sejalan dengan pendapat Boedi Harsono yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, namun masih dapat dibatalkan apabila terdapat cacat administratif atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹⁶

Dalam praktik di Kota Parepare, perlindungan hukum melalui legalitas sertifikat belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Hal ini terlihat pada kasus di kawasan reklamasi Cempae, di mana terdapat 117 Sertifikat Hak Milik milik warga yang dibekukan akibat adanya klaim aset oleh Pemerintah Kota Parepare.¹⁷ Akibat pembekuan tersebut, masyarakat tidak dapat menggunakan sertifikatnya untuk melakukan transaksi jual beli maupun sebagai jaminan kredit di bank.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Camat Soreang, dijelaskan bahwa masyarakat yang telah memiliki sertifikat tetap mengalami pembatasan hak karena adanya kebijakan pembekuan layanan pertanahan.

“Terdapat masyarakat yang telah memiliki sertifikat, namun sertifikat tersebut tidak dapat dimanfaatkan karena adanya pembekuan layanan pertanahan. Sertifikat tidak dapat digunakan untuk jual beli maupun jaminan di bank.”

Hal yang sama juga disampaikan oleh masyarakat pemegang SHM, yaitu Ardiansyah, yang menyatakan bahwa meskipun telah memiliki

¹⁶ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*.

¹⁷ detikSulsel. (2025, Juni 26). 117 Sertifikat Warga di Lahan Reklamasi Cempae Parepare Dibekukan. Detik.com. <https://www.detik.com/sulsel/parepare/d-7983975/117-sertifikat-warga-di-lahan-reklamasi-cempae-parepare-dibekukan>

Sertifikat Hak Milik dan dokumen pendukung lainnya, tanah tersebut tetap dinyatakan bermasalah sehingga tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal.

“Meskipun telah memiliki SHM dan dokumen pendukung yang lengkap, tanah tersebut tetap dinyatakan bermasalah dan tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal.”

Dengan demikian, dapat dianalisis bahwa perlindungan hukum melalui legalitas sertifikat di Kota Parepare secara normatif telah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Akan tetapi, dalam praktiknya perlindungan tersebut belum sepenuhnya efektif karena masih terdapat pembekuan sertifikat dan sengketa kepemilikan yang menyebabkan pemegang SHM tidak dapat menggunakan haknya secara optimal.

Tabel 4.1 Bentuk Perlindungan Hukum melalui Sertifikat Hak Milik

No	Dasar Hukum / Sumber	Isi Ketentuan	Penjelasan	Analisis
1	Pasal 19 UUPA	Negara menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah	Sertifikat menjadi alat bukti hak atas tanah	Memberikan perlindungan hukum formal kepada pemegang hak
2	Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997	Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat	Data fisik dan yuridis dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya	Kekuatan sertifikat tidak bersifat absolut
3	Hasil wawancara BPN Kota Parepare	BPN melakukan verifikasi data fisik dan yuridis sebelum penerbitan sertifikat	Sertifikat diterbitkan setelah pemeriksaan administrasi	Perlindungan hukum diberikan melalui prosedur administrasi
4	Hasil wawancara Camat Soreang	SHM warga tidak dapat digunakan akibat pembekuan	Sertifikat tidak dapat dipakai untuk jual beli dan jaminan bank	Menunjukkan ketidakpastian hukum dalam praktik
5	Hasil wawancara Ardiansyah	Pemegang SHM tetap mengalami pembatasan hak	SHM tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal	Perlindungan hukum belum efektif
6	detikSulsel (2025)	117 SHM di kawasan Cempae dibekukan	Adanya klaim aset pemerintah daerah	Menunjukkan konflik antara hak masyarakat dan kebijakan pemerintah

Sumber: Data primer hasil wawancara penelitian dan data sekunder penelitian, 2026.

Tabel 4.2 Data SHM di Kawasan Reklamasi Cempae

No	Uraian Data	Keterangan
1	Jumlah SHM yang dibekukan	117 Sertifikat Hak Milik
2	Lokasi sengketa	Kawasan reklamasi Cempae, Kota Parepare
3	Tahun penerbitan SHM	1981–2019
4	Penyebab pembekuan	Klaim aset Pemerintah Kota Parepare
5	Dampak terhadap masyarakat	SHM tidak dapat digunakan untuk transaksi dan jaminan bank

Sumber: detikSulsel, 2025.¹⁸

Gambar 4.1 Berita Pembekuan SHM di Kawasan Reklamasi Cempae



Keterangan:

Pemberitaan mengenai pembekuan 117 Sertifikat Hak Milik (SHM) milik warga di kawasan reklamasi Cempae Kota Parepare akibat adanya klaim aset Pemerintah Kota Parepare.

Sumber: detikSulsel, 26 Juni 2025.¹⁹

Berdasarkan tabel dan gambar tersebut dapat diketahui bahwa perlindungan hukum melalui Sertifikat Hak Milik secara normatif telah memberikan

¹⁸ detikSulsel. (2025, Juni 26). *117 Sertifikat Warga di Lahan Reklamasi Cempae Parepare Dibekukan*. Detik.com. <https://www.detik.com/sulsel/parepare/d-7983975/117-sertifikat-warga-di-lahan-reklamasi-cempae-parepare-dibekukan>

¹⁹ detikSulsel. (2025, Juni 26). *117 Sertifikat Warga di Lahan Reklamasi Cempae Parepare Dibekukan*. Detik.com. <https://www.detik.com/sulsel/parepare/d-7983975/117-sertifikat-warga-di-lahan-reklamasi-cempae-parepare-dibekukan>

pengakuan hukum kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Akan tetapi, dalam praktiknya perlindungan tersebut belum sepenuhnya efektif karena masih terdapat sengketa dan pembekuan sertifikat yang menyebabkan pemegang SHM tidak dapat menggunakan haknya secara maksimal. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara kepastian hukum secara normatif dengan realitas perlindungan hukum di lapangan.

2. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan sebelum terjadinya sengketa. Dalam hukum administrasi dan hukum pertanahan, perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya konflik melalui mekanisme pengawasan, verifikasi, serta pemeriksaan administrasi sebelum suatu hak diterbitkan. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum sebelum terjadinya pelanggaran hak.²⁰

Dalam konteks pertanahan, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah, pemeriksaan data fisik dan data yuridis, verifikasi status tanah, serta koordinasi antarinstansi sebelum sertifikat diterbitkan. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan maupun sengketa pertanahan di kemudian hari.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Parepare, dijelaskan bahwa sebelum Sertifikat Hak Milik diterbitkan, BPN terlebih dahulu melakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap data tanah yang diajukan oleh pemohon.

Pihak BPN Kota Parepare menyatakan:

“BPN melakukan pencegahan sengketa melalui pemeriksaan dan penelitian data sebelum sertifikat diterbitkan. Setiap pemohon wajib menyerahkan bukti kepemilikan tanah yang kemudian diverifikasi oleh Kantor Pertanahan. Selain itu, dilakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis tanah untuk memastikan tidak terdapat permasalahan atau tumpang tindih hak atas tanah tersebut.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum preventif dilakukan melalui proses verifikasi administratif sebelum hak atas tanah diberikan kepada masyarakat. Selain itu, BPN juga menjelaskan bahwa verifikasi dilakukan untuk memastikan tidak terdapat klaim dari pihak lain maupun pemerintah daerah.

“Ya, dilakukan verifikasi terhadap status tanah sebelum sertifikat diterbitkan. BPN memeriksa data yang ada untuk memastikan tidak terdapat klaim dari pihak lain, termasuk pemerintah daerah.”

Selain BPN, Camat Soreang juga menjelaskan bahwa koordinasi antarinstansi sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan. Menurut Camat Soreang, lemahnya koordinasi menyebabkan satu objek tanah berpotensi memiliki lebih dari satu sertifikat.

²⁰ Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*.

“Koordinasi antarinstansi sangat diperlukan, terutama dalam menentukan apakah suatu objek tanah dapat diproses atau tidak. Banyak kasus terjadi karena kurangnya koordinasi sehingga satu objek tanah dapat memiliki lebih dari satu sertifikat.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan preventif belum berjalan secara optimal karena belum adanya sinkronisasi data yang baik antara pemerintah daerah dan BPN. Hal yang sama juga disampaikan oleh Lurah Watang Soreang yang menjelaskan bahwa masyarakat seringkali tidak memahami status hukum tanah secara jelas sebelum melakukan pengurusan sertifikat.

“Masyarakat seringkali hanya berpegang pada dokumen seperti PBB atau surat keterangan (sporadik), yang belum tentu menjamin kepemilikan yang sah.”

Selain itu, Ardiansyah selaku masyarakat pemegang SHM juga menyatakan bahwa pada awalnya masyarakat tidak memperoleh informasi yang jelas mengenai status tanah di kawasan reklamasi Cempae.

“Masyarakat pada awalnya tidak mendapatkan informasi yang jelas mengenai status tanah tersebut.”

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kurangnya sosialisasi dan transparansi informasi mengenai status tanah menjadi salah satu penyebab munculnya sengketa pertanahan di kawasan reklamasi Cempae.

Secara teoritis, temuan tersebut sejalan dengan pendapat Urip Santoso yang menyatakan bahwa perlindungan hukum preventif dalam bidang pertanahan sangat bergantung pada ketepatan administrasi pertanahan, sinkronisasi data, dan kepastian informasi mengenai status tanah.²¹ Apabila sistem administrasi tidak berjalan dengan baik, maka potensi sengketa pertanahan akan semakin besar.

Tabel 4.3 Bentuk Perlindungan Hukum Preventif

No	Bentuk Perlindungan Preventif	Hasil Wawancara / Data	Penjelasan	Analisis
1	Pemeriksaan data fisik dan yuridis	BPN melakukan pemeriksaan sebelum sertifikat diterbitkan	Data tanah diverifikasi sebelum penerbitan SHM	Mencegah tumpang tindih hak
2	Verifikasi status tanah	BPN memastikan tidak ada klaim pihak lain	Pemeriksaan dilakukan terhadap status hukum tanah	Perlindungan preventif dilakukan secara administratif

²¹ Urip Santoso, “Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah,” Jakarta: Kencana, 2005.

3	Koordinasi dengan pemerintah daerah	Camat menyebut koordinasi belum maksimal	Sinkronisasi data belum berjalan baik	Menyebabkan potensi sertifikat ganda
4	Sosialisasi kepada masyarakat	Lurah menyebut sosialisasi belum sistematis	Informasi hanya diberikan kepada warga tertentu	Pemahaman hukum masyarakat masih rendah
5	Transparansi status tanah	Warga mengaku tidak mengetahui status tanah secara jelas	Masyarakat menguasai tanah tanpa kepastian hukum	Menjadi penyebab sengketa di kemudian hari

Sumber: Data primer hasil wawancara penelitian, 2026.

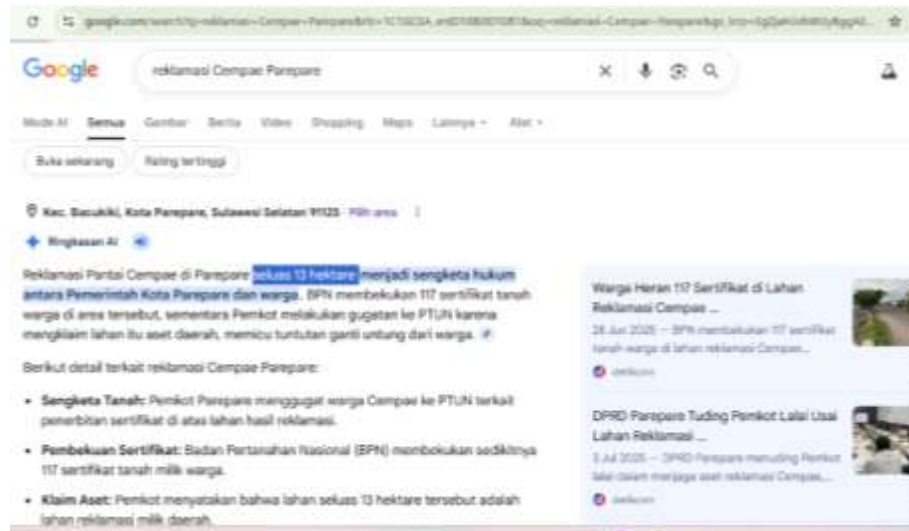
Tabel 4.4 Dasar Hukum Perlindungan Preventif dalam Pendaftaran Tanah

No	Dasar Hukum	Isi Ketentuan	Hubungan dengan Perlindungan Preventif
1	Pasal 19 UUPA	Negara menyelenggarakan pendaftaran tanah	Memberikan kepastian hukum sebelum sengketa terjadi
2	PP No. 24 Tahun 1997	Pendaftaran tanah dilakukan melalui pengumpulan data fisik dan yuridis	Menjadi dasar pemeriksaan sebelum penerbitan sertifikat
3	Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL	Pendataan tanah dilakukan secara sistematis	Mencegah tumpang tindih kepemilikan
4	Teori Philipus M. Hadjon	Perlindungan preventif bertujuan mencegah pelanggaran hak	Menjadi dasar teoritis perlindungan sebelum sengketa

Sumber: UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, dan teori perlindungan hukum.²²

²² ATIKA CAHYA GHIANI, “PENDAFTARAN TANAH KOTA LENGKAP (PTKL) PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG” (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2025).

Gambar 4.2 Kondisi Kawasan Reklamasi Cempae



Berdasarkan tabel dan gambar tersebut dapat diketahui bahwa perlindungan hukum preventif di Kota Parepare telah dilakukan melalui pemeriksaan data fisik dan data yuridis, verifikasi status tanah, koordinasi antarinstansi, serta sosialisasi kepada masyarakat. Akan tetapi, perlindungan tersebut belum berjalan secara optimal karena masih ditemukan lemahnya sinkronisasi data pertanahan dan kurangnya transparansi informasi mengenai status tanah di kawasan reklamasi Cempae. Akibatnya, masyarakat tetap mengalami ketidakpastian hukum meskipun telah melakukan pengurusan sertifikat sesuai prosedur administrasi pertanahan.

3. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran hak. Perlindungan ini bertujuan untuk menyelesaikan konflik dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dirugikan. Dalam bidang pertanahan, perlindungan represif dilakukan melalui mediasi, penyelesaian administratif, pembekuan layanan pertanahan, hingga penyelesaian melalui pengadilan.²³

Dalam kasus sengketa tanah reklamasi Cempae Kota Parepare, perlindungan hukum represif diberikan setelah muncul konflik antara masyarakat pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Pemerintah Kota Parepare terkait klaim aset daerah. Sengketa tersebut menyebabkan 117 Sertifikat Hak Milik milik warga dibekukan sehingga tidak dapat digunakan untuk transaksi maupun sebagai jaminan kredit di bank.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Parepare, dijelaskan bahwa apabila terjadi sengketa terhadap

²³ Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*.

tanah yang telah bersertifikat, maka BPN terlebih dahulu melakukan upaya penyelesaian melalui mediasi antara para pihak.

Pihak BPN Kota Parepare menyatakan:

“Apabila terjadi sengketa terhadap tanah yang telah bersertifikat, BPN terlebih dahulu melakukan mediasi atau fasilitasi penyelesaian sengketa antara para pihak. Jika mediasi tidak berhasil, maka penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan represif dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu jalur nonlitigasi dan litigasi. Jalur nonlitigasi dilakukan melalui mediasi untuk mencari penyelesaian tanpa melalui pengadilan, sedangkan jalur litigasi dilakukan apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan.

Selain itu, BPN juga menjelaskan bahwa pembekuan layanan pertanahan di kawasan reklamasi Cempae dilakukan karena adanya sengketa dan klaim aset dari Pemerintah Kota Parepare.

“Pembekuan layanan pertanahan dilakukan karena adanya permintaan dari pemerintah daerah terkait status tanah yang masih disengketakan. Selama proses sengketa berlangsung, layanan pertanahan untuk sementara dibatasi guna mencegah terjadinya peralihan hak atas tanah.”

Dari perspektif pemerintah kecamatan, Camat Soreang menjelaskan bahwa pembekuan tersebut menimbulkan dampak yang cukup besar bagi masyarakat karena sertifikat tidak dapat dimanfaatkan secara ekonomi.

“Masyarakat yang telah memiliki sertifikat tidak dapat menggunakan sertifikat tersebut untuk transaksi maupun jaminan di bank karena adanya pembekuan layanan pertanahan.”

Hal yang sama juga disampaikan oleh masyarakat pemegang SHM, yaitu Ardiansyah, yang menyatakan bahwa pembekuan sertifikat menyebabkan masyarakat merasa dirugikan karena hak atas tanah yang telah dimiliki secara sah menjadi terbatas penggunaannya.

“Kami sudah memiliki sertifikat dan dokumen pendukung lainnya, tetapi sertifikat tersebut tidak bisa digunakan karena dianggap bermasalah.”

Selain melalui mediasi dan pembekuan layanan pertanahan, perlindungan represif dalam kasus Cempae juga terlihat dari adanya pembahasan sengketa melalui Rapat Dengar Pendapat (RDP) DPRD Parepare. Dalam RDP tersebut, DPRD, BPN, pemerintah daerah, dan masyarakat membahas dugaan permasalahan penerbitan SHM di kawasan reklamasi Cempae.²⁴

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa dan memberikan perlindungan kepada masyarakat setelah terjadinya pelanggaran hak.²⁵ Dalam konteks sengketa pertanahan,

²⁴ Rilis News. (2025, Juli 3). Komisi I DPRD Parepare RDP dengan GAMAT, Soroti SHM di Lahan Reklamasi Cempae Diduga Tak Sesuai Prosedur. <https://rilis.news/komisi-i-dprd-parepare-rdp-dengan-gamat-soroti-shm-di-lahan-reklamasi-cempae-diduga-tak-sesuai-prosedur/>

²⁵ Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*.

perlindungan represif menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah yang disengketakan.

Namun demikian, berdasarkan hasil penelitian, perlindungan represif dalam kasus reklamasi Cempae belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Hal ini karena hingga saat ini masyarakat pemegang SHM masih mengalami pembatasan hak akibat pembekuan layanan pertanahan dan belum adanya penyelesaian final mengenai status tanah tersebut.

Tabel 4.5 Bentuk Perlindungan Hukum Represif terhadap Pemegang SHM di Kota Parepare

No	Bentuk Perlindungan Represif	Pelaksana	Bentuk Tindakan	Dampak terhadap Pemegang SHM
1	Mediasi sengketa	BPN Kota Parepare	Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara masyarakat dan pemerintah daerah sebelum menempuh jalur pengadilan	Memberikan kesempatan penyelesaian damai
2	Penyelesaian melalui pengadilan	Pengadilan Negeri / PTUN	Sengketa diselesaikan melalui jalur litigasi apabila mediasi gagal	Memberikan kepastian hukum melalui putusan hakim
3	Pembekuan layanan pertanahan	BPN Kota Parepare	Membatasi sementara layanan pertanahan terhadap SHM yang disengketakan	SHM tidak dapat digunakan untuk jual beli dan jaminan bank
4	Rapat Dengar Pendapat (RDP) DPRD	DPRD Parepare	Memanggil pihak terkait untuk membahas sengketa SHM reklamasi Cempae	Menjadi bentuk pengawasan terhadap penyelesaian sengketa
5	Pengaduan masyarakat	Pemegang SHM	Masyarakat menyampaikan keberatan terhadap pembekuan SHM	Menunjukkan adanya kerugian dan ketidakpastian hukum

Sumber: Data primer hasil wawancara penelitian dan data sekunder penelitian, 2026.

Tabel 4.6 Dasar Hukum Perlindungan Represif dalam Sengketa Pertanahan

No	Dasar Hukum / Teori	Isi Ketentuan	Hubungan dengan Perlindungan Represif
1	Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020	Mengatur penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan	Menjadi dasar mediasi dan penyelesaian sengketa

2	Permen ATR/BPN No. 13 Tahun 2017	Mengatur tata cara blokir dan sita tanah	Menjadi dasar pembekuan layanan pertanahan
3	Hukum acara perdata	Sengketa hak atas tanah dapat diselesaikan melalui pengadilan	Menjadi jalur litigasi sengketa tanah
4	Teori Philipus M. Hadjon	Perlindungan represif diberikan setelah terjadi sengketa	Menjadi dasar teoritis penyelesaian konflik pertanahan

Sumber: Peraturan ATR/BPN dan teori perlindungan hukum.

Gambar 4.3 Rapat Dengar Pendapat Sengketa SHM Reklamasi Cempae



Keterangan:

Rapat Dengar Pendapat (RDP) DPRD Parepare bersama masyarakat, pemerintah daerah, dan BPN terkait sengketa SHM di kawasan reklamasi Cempae.

Sumber: Rilis News, 2025.²⁶

Berdasarkan tabel dan gambar tersebut dapat diketahui bahwa perlindungan hukum represif di Kota Parepare dilakukan melalui mediasi, penyelesaian melalui pengadilan, pembekuan layanan pertanahan, serta pengawasan melalui Rapat Dengar Pendapat DPRD. Akan tetapi, perlindungan tersebut belum sepenuhnya efektif karena masyarakat pemegang SHM masih mengalami pembatasan hak dan belum memperoleh kepastian hukum secara final terhadap status tanah di kawasan reklamasi Cempae.

²⁶ Rilis News. (2025). Dokumentasi RDP DPRD Parepare terkait sengketa SHM reklamasi Cempae. <https://rilis.news/komisi-i-dprd-parepare-rdp-dengan-gamat-soroti-shm-di-lahan-reklamasi-cempae-diduga-tak-sesuai-prosedur/>

4. Perlindungan Hukum melalui Pengawasan dan Koordinasi Antarinstansi

Selain perlindungan hukum melalui legalitas sertifikat, perlindungan preventif, dan perlindungan represif, bentuk perlindungan hukum lainnya terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) di Kota Parepare dilakukan melalui pengawasan dan koordinasi antarinstansi. Perlindungan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya tumpang tindih data pertanahan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah daerah, khususnya pada kawasan yang memiliki potensi sengketa seperti kawasan reklamasi Cempae.

Dalam praktik pertanahan, koordinasi antarinstansi menjadi penting karena penerbitan sertifikat tidak hanya berkaitan dengan data pertanahan, tetapi juga berkaitan dengan status aset pemerintah daerah, tata ruang wilayah, serta penguasaan fisik tanah oleh masyarakat. Oleh karena itu, sinkronisasi data antara BPN dan pemerintah daerah diperlukan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pemegang hak atas tanah.²⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan BPN Kota Parepare, dijelaskan bahwa koordinasi dengan pemerintah daerah dilakukan dalam proses pemeriksaan status tanah sebelum sertifikat diterbitkan.

Pihak BPN Kota Parepare menyatakan:

“BPN melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah untuk memastikan status tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya, termasuk memastikan apakah tanah tersebut merupakan aset pemerintah daerah atau tidak.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa koordinasi antarinstansi merupakan bagian dari perlindungan hukum terhadap masyarakat agar tidak terjadi konflik kepemilikan tanah di kemudian hari.

Namun demikian, berdasarkan hasil wawancara dengan Camat Soreang, koordinasi antarinstansi dalam kasus reklamasi Cempae belum berjalan secara optimal sehingga menyebabkan munculnya sengketa antara masyarakat dan pemerintah daerah.

“Kurangnya sinkronisasi data antara pemerintah daerah dan pihak pertanahan menyebabkan munculnya permasalahan di kawasan reklamasi Cempae.”

Hal yang sama juga disampaikan oleh Lurah Watang Soreang yang menjelaskan bahwa masyarakat sering kali tidak mengetahui secara pasti status hukum tanah yang mereka kuasai.

“Masyarakat pada umumnya hanya mengetahui bahwa tanah tersebut telah dikuasai sejak lama, namun tidak memahami secara jelas status hukumnya apakah termasuk aset pemerintah daerah atau bukan.”

Selain itu, berdasarkan pemberitaan media, Pemerintah Kota Parepare menyatakan bahwa sebagian kawasan reklamasi Cempae merupakan aset pemerintah daerah sehingga dilakukan pembekuan terhadap SHM masyarakat.²⁸ Kondisi tersebut menunjukkan adanya perbedaan data dan

²⁷ Peraturan Pemerintah Nomor, “Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” 24AD.

²⁸ detikSulsel. (2025, Juni 26). 117 Sertifikat Warga di Lahan Reklamasi Cempae Parepare Dibekukan. Detik.com. <https://www.detik.com/sulsel/parepare/d-7983975/117-sertifikat-warga-di-lahan-reklamasi-cempae-parepare-dibekukan>

perspektif antara pemerintah daerah, BPN, dan masyarakat terkait status tanah di kawasan reklamasi Cempae.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, perlindungan hukum di bidang pertanahan tidak hanya bergantung pada sertifikat, tetapi juga memerlukan tertib administrasi dan sinkronisasi kebijakan antarinstansi agar tidak terjadi konflik kepemilikan tanah.²⁹ Dengan demikian, pengawasan dan koordinasi antarinstansi menjadi bagian penting dalam perlindungan hukum terhadap pemegang SHM.

Tabel 4.7 Bentuk Pengawasan dan Koordinasi Antarinstansi dalam Perlindungan SHM

No	Bentuk Pengawasan dan Koordinasi	Pelaksana	Tujuan	Kondisi di Kawasan Cempae
1	Koordinasi status tanah	BPN dan Pemerintah Daerah	Memastikan tanah bukan aset daerah	Belum berjalan optimal
2	Sinkronisasi data pertanahan	BPN dan Pemkot Parepare	Menghindari tumpang tindih hak	Masih terjadi perbedaan data
3	Pengawasan administrasi pertanahan	BPN Kota Parepare	Memeriksa dokumen sebelum sertifikat diterbitkan	Sengketa tetap terjadi
4	Pengawasan status aset daerah	Pemerintah Kota Parepare	Menentukan tanah yang termasuk aset daerah	Menjadi dasar klaim aset
5	Sosialisasi status tanah kepada masyarakat	Pemerintah daerah dan BPN	Memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat	Belum maksimal

Sumber: Data primer hasil wawancara penelitian dan data sekunder penelitian, 2026.

Tabel 4.8 Dampak Lemahnya Koordinasi dalam Sengketa SHM Reklamasi Cempae³⁰

No	Permasalahan	Dampak terhadap Pemegang SHM
1	Perbedaan data antara BPN dan Pemerintah Kota Parepare	Timbul klaim aset pemerintah daerah
2	Sinkronisasi data pertanahan belum optimal	SHM masyarakat dibekukan
3	Kurangnya informasi mengenai status tanah	Masyarakat tidak memahami status hukum tanah

²⁹ Maria S Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi* (Penerbit Buku Kompas, 2006).

³⁰ detikSulsel. (2025). Data sengketa SHM reklamasi Cempae Kota Parepare. <https://www.detik.com/sulsel/parepare/d-7983975/117-sertifikat-warga-di-lahan-reklamasi-cempae-parepare-dibekukan>

4	Konflik administrasi pertanahan	Menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap SHM
5	Tidak adanya kepastian status aset reklamasi	Hak masyarakat menjadi terbatas

Sumber: Hasil penelitian dan detikSulsel, 2025³¹.

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa perlindungan hukum melalui pengawasan dan koordinasi antarinstansi sangat penting dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pemegang SHM. Akan tetapi, dalam kasus reklamasi Cempae, perlindungan tersebut belum berjalan secara optimal karena masih terdapat perbedaan data antara pemerintah daerah dan BPN mengenai status tanah di kawasan reklamasi. Akibatnya, masyarakat pemegang SHM tetap mengalami ketidakpastian hukum meskipun telah memiliki sertifikat yang diterbitkan secara resmi oleh negara.

B. Faktor Penyebab Perlindungan Hukum Belum Memberikan Kepastian Hukum dan Keadilan bagi Pemegang SHM

Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) pada dasarnya bertujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan hak, dan rasa keadilan kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Akan tetapi, dalam praktik di Kota Parepare, khususnya pada kawasan reklamasi Cempae, perlindungan hukum tersebut belum sepenuhnya berjalan secara efektif. Hal ini terlihat dari masih adanya sengketa kepemilikan tanah, pembekuan sertifikat, serta pembatasan hak masyarakat meskipun masyarakat telah memiliki Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan secara resmi oleh negara.

Berdasarkan hasil wawancara penelitian dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Parepare, Camat Soreang, Lurah Watang Soreang, serta masyarakat pemegang SHM, ditemukan bahwa terdapat beberapa faktor yang menyebabkan perlindungan hukum belum mampu memberikan kepastian hukum dan keadilan kepada masyarakat. Faktor-faktor tersebut tidak hanya berkaitan dengan administrasi pertanahan, tetapi juga berkaitan dengan lemahnya koordinasi antarinstansi dan munculnya klaim aset pemerintah daerah terhadap tanah masyarakat.

Adapun faktor-faktor tersebut terdiri atas:

1. Lemahnya sinkronisasi data pertanahan antara BPN dan pemerintah daerah;
2. Adanya klaim aset pemerintah daerah terhadap tanah yang telah bersertifikat;
3. Pembekuan layanan pertanahan terhadap SHM masyarakat.

³¹ detikSulsel. (2025). Dokumentasi kawasan reklamasi Cempae Kota Parepare.
<https://www.detik.com/sulsel/parepare/d-7983975/117-sertifikat-warga-di-lahan-reklamasi-cempae-parepare-dibekukan>

1. Lemahnya Sinkronisasi Data Pertanahan antara BPN dan Pemerintah Daerah

Faktor pertama yang menyebabkan perlindungan hukum belum memberikan kepastian hukum adalah lemahnya sinkronisasi data pertanahan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pemerintah Kota Parepare. Sinkronisasi data pertanahan sangat penting karena penerbitan sertifikat harus didasarkan pada data fisik dan data yuridis yang jelas serta tidak bertentangan dengan status tanah yang dimiliki pemerintah daerah.

Dalam praktik di kawasan reklamasi Cempae, ditemukan adanya perbedaan data antara BPN dan Pemerintah Kota Parepare mengenai status tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama masyarakat. Akibatnya, tanah yang telah bersertifikat kemudian diklaim kembali sebagai aset pemerintah daerah sehingga menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BPN Kota Parepare, dijelaskan bahwa koordinasi dengan pemerintah daerah sebenarnya telah dilakukan sebelum sertifikat diterbitkan. Akan tetapi, dalam praktiknya masih ditemukan ketidaksesuaian data mengenai status tanah.

Pihak BPN Kota Parepare menyatakan:

“Dilakukan koordinasi dengan pemerintah daerah untuk memastikan status tanah. Namun dalam beberapa kasus masih ditemukan perbedaan data terkait status tanah yang diklaim sebagai aset pemerintah daerah.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa proses sinkronisasi data pertanahan belum berjalan secara optimal. Meskipun koordinasi telah dilakukan, tetapi masih terdapat perbedaan informasi antara data pertanahan milik BPN dan data aset milik pemerintah daerah.

Hal yang sama juga disampaikan oleh Camat Soreang yang menjelaskan bahwa lemahnya koordinasi antarinstansi menjadi salah satu penyebab munculnya sengketa di kawasan reklamasi Cempae.

“Kurangnya sinkronisasi data antara pemerintah daerah dan pihak pertanahan menyebabkan munculnya permasalahan di kawasan reklamasi Cempae.”

Selain itu, Lurah Watang Soreang juga menjelaskan bahwa masyarakat pada umumnya tidak memperoleh informasi yang jelas mengenai status tanah sebelum dilakukan pengurusan sertifikat.

“Masyarakat seringkali hanya berpegang pada dokumen seperti PBB atau surat keterangan tanah yang belum tentu menjamin kepemilikan yang sah.”

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa lemahnya sinkronisasi data pertanahan menyebabkan masyarakat tidak memperoleh kepastian hukum secara maksimal meskipun telah melakukan pengurusan sertifikat sesuai prosedur.

Menurut Urip Santoso, kepastian hukum dalam bidang pertanahan sangat bergantung pada tertib administrasi dan sinkronisasi data

pertanahan.³² Apabila administrasi pertanahan tidak berjalan dengan baik, maka potensi terjadinya sengketa dan tumpang tindih hak atas tanah akan semakin besar.

Tabel 4.9 Faktor Lemahnya Sinkronisasi Data Pertanahan

No	Permasalahan	Penjelasan	Dampak terhadap Pemegang SHM
1	Perbedaan data antara BPN dan Pemerintah Kota Parepare	Data pertanahan dan data aset daerah tidak sinkron	Timbul klaim aset pemerintah daerah
2	Koordinasi antarinstansi belum optimal	Sinkronisasi data tidak berjalan maksimal	Menyebabkan sengketa pertanahan
3	Data pertanahan belum sepenuhnya terdigitalisasi	Masih terdapat data lama yang belum terintegrasi	Potensi tumpang tindih hak
4	Kurangnya informasi status tanah kepada masyarakat	Warga tidak memahami status hukum tanah	Menimbulkan ketidakpastian hukum

Sumber: Data primer hasil penelitian dan data sekunder penelitian, 2026.

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa lemahnya sinkronisasi data pertanahan menjadi faktor utama yang menyebabkan perlindungan hukum belum memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pemegang SHM. Meskipun masyarakat telah memiliki sertifikat yang diterbitkan secara resmi, perbedaan data antara BPN dan pemerintah daerah menyebabkan status hukum tanah kembali dipersoalkan sehingga menimbulkan sengketa dan pembatasan hak masyarakat.

2. Adanya Klaim Aset Pemerintah Daerah terhadap Tanah yang Telah Bersertifikat

Faktor kedua yang menyebabkan perlindungan hukum belum memberikan kepastian hukum adalah adanya klaim aset Pemerintah Kota Parepare terhadap tanah yang telah bersertifikat atas nama masyarakat. Klaim tersebut menyebabkan masyarakat tetap mengalami ketidakpastian hukum meskipun telah memiliki SHM sebagai alat bukti hak atas tanah.

Dalam praktiknya, pemerintah daerah menganggap sebagian kawasan reklamasi Cempae merupakan aset daerah. Akibatnya, tanah yang sebelumnya telah diterbitkan sertifikat hak milik atas nama masyarakat kemudian dibekukan dan dinyatakan bermasalah.³³

³² Santoso, "Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah."

³³ detikSulsel. (2025, Juni 26). 117 Sertifikat Warga di Lahan Reklamasi Cempae Parepare Dibekukan. Detik.com. <https://www.detik.com/sulsel/parepare/d-7983975/117-sertifikat-warga-di-lahan-reklamasi-cempae-parepare-dibekukan>

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BPN Kota Parepare, dijelaskan bahwa pembekuan layanan pertanahan dilakukan karena adanya klaim pemerintah daerah terhadap tanah yang sedang disengketakan.

“Pembekuan layanan pertanahan dilakukan karena adanya permintaan dari pemerintah daerah terkait status tanah yang masih disengketakan.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa klaim aset pemerintah daerah menjadi dasar dilakukannya pembatasan layanan pertanahan terhadap SHM masyarakat.

Selain itu, berdasarkan pemberitaan detikSulsel, Pemerintah Kota Parepare menilai bahwa sebagian kawasan reklamasi Cempae merupakan aset daerah sehingga sertifikat masyarakat perlu dibatasi penggunaannya selama proses sengketa berlangsung.³⁴

Dari perspektif masyarakat, kondisi tersebut dianggap merugikan karena masyarakat telah memperoleh sertifikat secara resmi melalui prosedur pertanahan yang berlaku. Ardiansyah selaku pemegang SHM menyatakan:

“Kami sudah memiliki sertifikat dan dokumen pendukung lainnya, tetapi sertifikat tersebut tidak bisa digunakan karena dianggap bermasalah.”

Menurut Maria S.W. Sumardjono, konflik pertanahan sering kali terjadi karena adanya benturan antara penguasaan tanah oleh negara atau pemerintah daerah dengan hak masyarakat atas tanah.³⁵ Apabila status tanah tidak ditetapkan secara jelas sejak awal, maka potensi sengketa dan ketidakpastian hukum akan semakin besar.

Tabel 4.10 Faktor Klaim Aset Pemerintah Daerah terhadap SHM Masyarakat

No	Bentuk Permasalahan	Penjelasan	Dampak terhadap Pemegang SHM
1	Tanah diklaim sebagai aset pemerintah daerah	Pemerintah daerah menganggap tanah reklamasi sebagai aset daerah	Status SHM dipersoalkan
2	Permintaan pembekuan layanan pertanahan	Pemda meminta pembatasan layanan pertanahan	SHM tidak dapat digunakan
3	Konflik antara masyarakat dan pemerintah daerah	Sengketa kepemilikan tanah terus berlangsung	Menimbulkan ketidakpastian hukum
4	Tidak adanya penyelesaian final	Status tanah belum memperoleh kepastian hukum	Hak masyarakat menjadi terbatas

³⁴ detikSulsel. (2025, Juni 29). *SHM di Lahan Reklamasi Cempae Parepare Tiba-tiba Dibekukan*. Detik.com. <https://www.detik.com/sulsel/parepare/d-7986911/shm-di-lahan-reklamasi-cempae-parepare-tiba-tiba-dibekukan>

³⁵ Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*.

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa klaim aset pemerintah daerah menjadi salah satu faktor utama yang menyebabkan perlindungan hukum belum memberikan kepastian hukum dan keadilan kepada masyarakat. Meskipun masyarakat telah memiliki Sertifikat Hak Milik, hak tersebut tetap dibatasi karena tanah yang dimiliki masih dipersoalkan sebagai aset pemerintah daerah.

3. Pembekuan Layanan Pertanahan terhadap SHM Masyarakat

Faktor ketiga yang menyebabkan perlindungan hukum belum memberikan kepastian hukum adalah pembekuan layanan pertanahan terhadap SHM masyarakat. Pembekuan tersebut menyebabkan masyarakat tidak dapat menggunakan sertifikatnya untuk kepentingan hukum maupun ekonomi.

Dalam praktik pertanahan, pembekuan layanan biasanya dilakukan untuk mencegah terjadinya peralihan hak selama sengketa berlangsung. Akan tetapi, dalam kasus Cempae, pembekuan tersebut justru menimbulkan kerugian bagi masyarakat karena SHM tidak dapat digunakan untuk jual beli, balik nama, maupun jaminan kredit di bank.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Camat Soreang, dijelaskan bahwa masyarakat mengalami kesulitan akibat pembatasan penggunaan sertifikat.

“Masyarakat yang telah memiliki sertifikat tidak dapat menggunakan sertifikat tersebut untuk transaksi maupun jaminan di bank karena adanya pembekuan layanan pertanahan.”

Selain itu, masyarakat pemegang SHM juga menyatakan bahwa pembekuan tersebut menyebabkan hak mereka menjadi tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal.

“Meskipun telah memiliki SHM dan dokumen pendukung yang lengkap, tanah tersebut tetap dinyatakan bermasalah dan tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal.”

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dikatakan efektif apabila mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada masyarakat.³⁶ Dalam kasus reklamasi Cempae, pembekuan layanan pertanahan justru menyebabkan masyarakat kehilangan manfaat atas hak yang dimilikinya.

Tabel 4.11 Dampak Pembekuan Layanan Pertanahan terhadap Pemegang SHM

No	Dampak Pembekuan	Penjelasan	Akibat bagi Pemegang SHM
1	SHM tidak dapat digunakan untuk jual beli	Sertifikat dibatasi penggunaannya	Hak ekonomi masyarakat terbatas

³⁶ Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*.

2	SHM tidak dapat dijadikan jaminan bank	Bank tidak menerima sertifikat yang dibekukan	Masyarakat kesulitan memperoleh kredit
3	Status tanah menjadi tidak pasti	Sengketa belum memperoleh penyelesaian	Menimbulkan ketidakpastian hukum
4	Konflik antara masyarakat dan pemerintah daerah	Sengketa terus berlangsung	Perlindungan hukum belum efektif

Sumber: Data primer hasil penelitian, 2026.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang SHM di Kota Parepare belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum dan keadilan akibat lemahnya sinkronisasi data pertanahan, adanya klaim aset pemerintah daerah, dan pembekuan layanan pertanahan terhadap SHM masyarakat.³⁷ Ketiga faktor tersebut menyebabkan masyarakat tetap mengalami ketidakpastian hukum meskipun telah memiliki sertifikat yang diterbitkan secara resmi oleh negara.

C. Konstruksi Perlindungan Hukum yang Ideal terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan

Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) tidak hanya berkaitan dengan pemberian hak melalui penerbitan sertifikat, tetapi juga berkaitan dengan bagaimana negara menyelesaikan sengketa dan memberikan kepastian hukum ketika terjadi konflik pertanahan. Dalam kasus sengketa tanah reklamasi Cempae Kota Parepare, masyarakat yang telah memiliki SHM masih mengalami pembatasan hak akibat adanya klaim aset Pemerintah Kota Parepare dan pembekuan layanan pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum dan keadilan. Oleh karena itu, diperlukan upaya penyelesaian sengketa yang tepat serta model perlindungan hukum yang ideal agar masyarakat sebagai pemegang SHM memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya.

Berdasarkan hasil wawancara penelitian dengan pihak BPN Kota Parepare, Camat Soreang, dan masyarakat pemegang SHM, ditemukan bahwa terdapat beberapa upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan, yaitu:

1. penyelesaian melalui mediasi dan koordinasi antar pihak;
2. penyelesaian melalui pengadilan;
3. penguatan sistem administrasi dan sinkronisasi data pertanahan.

1. Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi dan Koordinasi Antar Pihak

Upaya pertama yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa SHM di kawasan reklamasi Cempae adalah melalui mediasi dan koordinasi antar

³⁷ Rilis News. (2025). *Komisi I DPRD Parepare RDP dengan GAMAT terkait Sengketa SHM Reklamasi Cempae*. <https://rilis.news/komisi-i-dprd-parepare-rdp-dengan-gamat-soroti-shm-di-lahan-reklamasi-cempae-diduga-tak-sesuai-prosedur/>

pihak. Mediasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa nonlitigasi yang dilakukan untuk mencari solusi bersama tanpa melalui proses pengadilan.

Dalam praktik pertanahan, mediasi menjadi salah satu langkah yang sering digunakan oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa tanah sebelum para pihak menempuh jalur litigasi. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang memberikan kewenangan kepada BPN untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.³⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BPN Kota Parepare, dijelaskan bahwa apabila terjadi sengketa terhadap tanah yang telah bersertifikat, maka BPN terlebih dahulu melakukan mediasi antara masyarakat dan pemerintah daerah.

Pihak BPN Kota Parepare menyatakan:

“Apabila terjadi sengketa terhadap tanah yang telah bersertifikat, BPN terlebih dahulu melakukan mediasi atau fasilitasi penyelesaian sengketa antara para pihak.”

Selain itu, Camat Soreang juga menjelaskan bahwa koordinasi antarinstansi diperlukan agar sengketa tidak semakin meluas.

“Koordinasi antara pemerintah daerah, BPN, dan masyarakat sangat diperlukan agar penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara bersama-sama.”

Menurut Philipus M. Hadjon, penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan bagian dari perlindungan hukum represif yang bertujuan memberikan penyelesaian terhadap konflik hukum tanpa harus langsung melalui pengadilan.³⁹

Tabel 4.12 Data Hasil Wawancara Mengenai Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi

No	Responden	Pernyataan	Pokok Pembahasan
1	BPN Kota Parepare	“BPN terlebih dahulu melakukan mediasi atau fasilitasi penyelesaian sengketa.”	Penyelesaian sengketa melalui mediasi
2	Camat Soreang	“Koordinasi antar pihak sangat diperlukan.”	Pentingnya koordinasi penyelesaian sengketa
3	Masyarakat pemegang SHM	Menginginkan penyelesaian yang memberikan kepastian hukum	Harapan masyarakat terhadap penyelesaian sengketa

Sumber: Data primer hasil wawancara penelitian, 2026.

³⁸ Nabila Nastiti Dewi and Herma Setiasih, “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020:(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya),” *DEKRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum)*, 2024, 67–86.

³⁹ Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*.

Berdasarkan table tersebut dapat diketahui bahwa penyelesaian sengketa melalui mediasi menjadi langkah awal yang dilakukan oleh BPN dan pemerintah daerah untuk menyelesaikan konflik SHM di kawasan reklamasi Cempae. Akan tetapi, penyelesaian tersebut belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum karena status tanah masih dipersengketakan.

2. Penyelesaian Sengketa melalui Pengadilan

Upaya kedua yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa SHM adalah melalui jalur pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan dilakukan apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan antara para pihak.

alam hukum pertanahan, pengadilan memiliki kewenangan untuk menentukan keabsahan hak atas tanah dan menyelesaikan konflik kepemilikan tanah. Putusan pengadilan menjadi dasar hukum yang mengikat bagi para pihak dalam menentukan status hak atas tanah yang disengketakan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan BPN Kota Parepare, dijelaskan bahwa apabila mediasi tidak berhasil, maka penyelesaian dilakukan melalui jalur litigasi.

“Jika mediasi tidak berhasil, maka penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.”

Selain itu, masyarakat pemegang SHM juga menginginkan adanya kepastian hukum melalui penyelesaian yang memiliki kekuatan hukum tetap.⁴⁰

Menurut Boedi Harsono, penyelesaian sengketa melalui pengadilan diperlukan apabila terdapat konflik hak yang tidak dapat diselesaikan secara administratif maupun melalui mediasi.⁴¹

Tabel 4.13 Data Penyelesaian Sengketa melalui Jalur Pengadilan

No	Bentuk Penyelesaian	Penjelasan	Sumber Data
1	Mediasi tidak mencapai kesepakatan	Sengketa dilanjutkan ke pengadilan	BPN Kota Parepare
2	Penyelesaian litigasi	Pengadilan menentukan status hak atas tanah	Hukum acara perdata
3	Putusan pengadilan	Menjadi dasar kepastian hukum	Doktrin hukum pertanahan
4	Harapan masyarakat	Menginginkan kepastian hukum yang final	Hasil wawancara masyarakat

Sumber: Data primer hasil penelitian dan data sekunder penelitian, 2026.

⁴⁰ Rilis News. (2025). *Komisi I DPRD Parepare RDP dengan GAMAT terkait Sengketa SHM Reklamasi Cempae*. <https://rilis.news/komisi-i-dprd-parepare-rdp-dengan-gamat-soroti-shm-di-lahan-reklamasi-cempae-diduga-tak-sesuai-prosedur/>

⁴¹ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*.

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa penyelesaian sengketa melalui pengadilan menjadi langkah terakhir apabila penyelesaian melalui mediasi tidak berhasil. Penyelesaian melalui pengadilan diharapkan mampu memberikan kepastian hukum yang lebih kuat terhadap status hak atas tanah masyarakat.

3. Penguatan Sistem Administrasi dan Sinkronisasi Data Pertanahan

Upaya ketiga yang diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum yang ideal bagi pemegang SHM adalah penguatan sistem administrasi dan sinkronisasi data pertanahan antara BPN dan pemerintah daerah.

Dalam kasus reklamasi Cempae, sengketa terjadi karena adanya perbedaan data mengenai status tanah antara BPN dan pemerintah daerah. Oleh karena itu, sinkronisasi data menjadi hal yang sangat penting untuk mencegah munculnya sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan hasil wawancara dengan BPN Kota Parepare, dijelaskan bahwa koordinasi dengan pemerintah daerah perlu diperkuat agar tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah.

“Koordinasi dengan pemerintah daerah perlu diperkuat agar tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah.”

Selain itu, Camat Soreang juga menyatakan bahwa penyelesaian sengketa harus dilakukan melalui sinkronisasi data dan penetapan status tanah secara jelas.

“Perlu adanya sinkronisasi data dan kejelasan status tanah agar masyarakat memperoleh kepastian hukum.”

Menurut Maria S.W. Sumardjono, kepastian hukum di bidang pertanahan hanya dapat tercapai apabila administrasi pertanahan dilakukan secara tertib dan terintegrasi antarinstansi.⁴²

Tabel 4.14 Model Perlindungan Hukum yang Ideal bagi Pemegang SHM

No	Model Perlindungan Hukum	Tujuan	Implementasi
1	Sinkronisasi data pertanahan	Mencegah tumpang tindih hak	Integrasi data BPN dan pemerintah daerah
2	Penguatan administrasi pertanahan	Memberikan kepastian hukum	Pemeriksaan data fisik dan yuridis secara ketat
3	Transparansi status tanah	Memberikan informasi kepada masyarakat	Sosialisasi status hukum tanah
4	Penyelesaian sengketa yang cepat	Menghindari ketidakpastian hukum berkepanjangan	Mediasi dan penyelesaian litigasi
5	Perlindungan hak masyarakat	Menjamin hak pemegang SHM	Kepastian penggunaan sertifikat

Sumber: Data primer hasil penelitian dan analisis peneliti, 2026.

⁴² Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa penyelesaian sengketa dan perlindungan hukum yang ideal bagi pemegang SHM di Kota Parepare memerlukan penguatan koordinasi antarinstansi, sinkronisasi data pertanahan, penyelesaian sengketa yang cepat, serta kepastian status hukum tanah. Dengan adanya sistem administrasi pertanahan yang tertib dan terintegrasi, maka perlindungan hukum terhadap pemegang SHM akan lebih mampu memberikan kepastian hukum dan keadilan kepada masyarakat.

PENUTUP

A. Simpulan

1. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang SHM di Kota Parepare dilakukan melalui perlindungan hukum formal, preventif, represif, dan koordinasi antarinstansi.

Perlindungan hukum formal diberikan melalui penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai alat bukti hak atas tanah yang sah berdasarkan Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu, perlindungan preventif dilakukan melalui pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebelum sertifikat diterbitkan, verifikasi status tanah, serta koordinasi antara BPN dan pemerintah daerah untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

Perlindungan represif dilakukan melalui mediasi, pembekuan layanan pertanahan, dan penyelesaian sengketa melalui pengadilan apabila mediasi tidak berhasil. Selanjutnya, perlindungan hukum juga dilakukan melalui pengawasan dan koordinasi antarinstansi guna mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah. Namun demikian, dalam praktiknya perlindungan hukum tersebut belum berjalan secara optimal karena masih terdapat sengketa dan pembekuan terhadap 117 SHM masyarakat di kawasan reklamasi Cempae Kota Parepare.

2. Faktor penyebab perlindungan hukum belum memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pemegang SHM terdiri atas lemahnya sinkronisasi data pertanahan, adanya klaim aset pemerintah daerah, dan pembekuan layanan pertanahan.

Lemahnya sinkronisasi data antara BPN dan Pemerintah Kota Parepare menyebabkan terjadinya perbedaan data mengenai status tanah di kawasan reklamasi Cempae. Selain itu, adanya klaim aset pemerintah daerah terhadap tanah yang telah bersertifikat menyebabkan status hukum SHM masyarakat kembali dipersoalkan.

Faktor lainnya adalah pembekuan layanan pertanahan terhadap SHM masyarakat yang menyebabkan sertifikat tidak dapat digunakan untuk jual beli, balik nama, maupun jaminan kredit di bank. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi masyarakat meskipun masyarakat telah memiliki sertifikat yang diterbitkan secara resmi oleh negara.

3. Konstruksi perlindungan hukum yang ideal terhadap pemegang SHM di Kota Parepare dilakukan melalui mediasi sengketa, penyelesaian melalui pengadilan, dan penguatan sistem administrasi pertanahan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dan koordinasi antar pihak menjadi langkah awal yang dilakukan untuk menyelesaikan konflik antara masyarakat dan pemerintah daerah. Apabila mediasi tidak berhasil, maka penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan guna memperoleh kepastian hukum yang berkekuatan hukum tetap. Selain itu, diperlukan penguatan sistem administrasi pertanahan melalui sinkronisasi data antara BPN dan pemerintah daerah, peningkatan transparansi status tanah, serta pengawasan administrasi pertanahan agar tidak terjadi lagi tumpang tindih hak atas tanah. Dengan adanya sistem administrasi pertanahan yang tertib dan terintegrasi, maka perlindungan hukum terhadap pemegang SHM akan lebih mampu mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.

B. Saran

1. Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Parepare

BPN Kota Parepare perlu memperkuat sistem administrasi pertanahan melalui pemeriksaan data fisik dan data yuridis secara lebih ketat sebelum penerbitan sertifikat. Selain itu, BPN perlu meningkatkan sinkronisasi data pertanahan dengan pemerintah daerah agar tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan maupun sengketa pertanahan di kemudian hari.

2. Kepada Pemerintah Kota Parepare

Pemerintah Kota Parepare perlu melakukan penataan dan pendataan aset daerah secara jelas dan transparan agar tidak menimbulkan konflik dengan masyarakat yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik. Selain itu, pemerintah daerah perlu mengedepankan penyelesaian sengketa melalui musyawarah dan mediasi agar masyarakat tetap memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanahnya.

3. Kepada Masyarakat Pemegang SHM

Masyarakat perlu lebih berhati-hati dalam melakukan penguasaan maupun pembelian tanah dengan memastikan status hukum tanah secara jelas sebelum melakukan transaksi. Selain itu, masyarakat juga perlu melengkapi seluruh dokumen pertanahan dan aktif mencari informasi mengenai status tanah agar memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, Abidin Zainal. "Pengantar Metode Penelitian Hukum Jakarta: Raja Grafindo Persada." *Cet. Ke-1*, 2006.
- APRINI, ERPINKA. "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2007.
- Darnus, Andi Batara Bintang, Syahrudin Nawi, and Sri Lestari Poernomo. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa." *Journal of Lex Generalis (JLG)* 3, no. 8 (2022): 1282–93.
- Dewi, Nabila Nastiti, and Herma Setiasih. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020:(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya)." *DEKRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum)*, 2024, 67–86.
- Fiantika, Feny Rita, Mohammad Wasil, S R I Jumiati, Leli Honesti, S R I Wahyuni, Erland Mouw, Imam Mashudi, N U R Hasanah, Anita Maharani, and Kusmayra Ambarwati. "Metodologi Penelitian Kualitatif." *Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi* 56 (2022).
- GHIANI, ATIKA CAHYA. "PENDAFTARAN TANAH KOTA LENGKAP (PTKL) PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG." Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2025.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Bina Ilmu, 1987.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, 1975.
- Ibrahim, Johnny, and Jonaedi Efendy. "Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris." Bayumedia Publishing, 2016.
- Indonesia. *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Vol. 144. Ganung Lawu, 1960.
- Julaeha, Siti. "KEKUATAN SERTIFIKAT HAK MILIK SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM SENGKETA PERTANAHAN: ANALISIS KEPASTIAN HUKUM ATAU KEPASTIAN SEMU." *Indonesia of Journal Business Law* 5, no. 1 (2026): 57–74.
- Melati, Ni Putu Ayu Ica Deby, Anak Agung Ayu Intan Puspawati, I Gede Agus Kurniawan, and I Gusti Ayu Eviani Yuliantari. "Peran Sertifikat Hak Milik Dalam Pembuktian Kepemilikan Tanah Dan Implikasinya Terhadap Penyelesaian Sengketa Agraria." *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 5, no. 3 (2025): 494–503.
- Moleong, Lexy J, and Tjun Surjaman. "Metodologi Penelitian Kualitatif," 2014. Nomor, Peraturan Pemerintah. "Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," 24AD.
- PASARIBU, BANGSAWAN, Endri Endri, and Irwandi Syahputra. "STUDI ANALISIS PERKEMBANGAN KETENTUAN ASAS LEGALITAS FORMIL DAN MATERIIL DALAM KUHP." Universitas Maritim Raja Ali Haji, 2023.

- Prasetyawati, S Endang, Suta Ramadan, and Rizka Dewi Aprillia. "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS BIDANG TANAH SEBAGAI OBJEK SENGKETA YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT SECARA SEPIHAK.(Studi Putusan Nomor 6/Pdt. G/2023/PN. Kla): LEGAL REVIEW OF ." *Journal Presumption of Law* 6, no. 2 (2024): 203–21.
- Rahmasari, Fani. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Dalam Sengketa Tanah Waris:(Studi Putusan No. 8/Pdt. G/2024/PN. Mgg)." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 1711–25.
- Santoso, Urip. "Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah." *Jakarta: Kencana*, 2005.
- Sugiyono, Sugiyono. "Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Alfabeta." *Google Scholar Alfabeta*, 2013.
- Sumardjono, Maria S. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*. Penerbit Buku Kompas, 2006.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, 2011.