

# PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG TUMPANG TINDIH DENGAN KAWASAN HUTAN LINDUNG (Studi Kasus Di Kota Batam)

**Aulia Andary Weydhani Putri**  
Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia  
E-mail: [2051045.aulia@uib.edu](mailto:2051045.aulia@uib.edu)

**Shenti Agustini**  
Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia  
E-mail: [shenti.agustini@uib.edu](mailto:shenti.agustini@uib.edu)

**Febri Jaya**  
Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia  
E-mail: [febri.jaya@uib.edu](mailto:febri.jaya@uib.edu)

## Info Artikel

## Abstract

**Keywords :**  
(Legal Protection,  
Property Rights Certificate  
Holder,  
Protected Forest Area)

*This research discusses government policy regarding legal certainty for building use rights certificate holders in the context of protected forests and the procedures followed in issuing certificates in accordance with agrarian law. The aim of this research is to determine the level of legal certainty in ownership of building use rights in protected forest areas in the city of Batam. The research method used is a normative juridical approach using secondary data. In an effort to maintain legal certainty and protect the rights of building use certificate holders in protected forest areas, good cooperation between regional governments, villages and communities is very important. The conflict resolution process must be carried out fairly and in accordance with the law, and this requires good coordination between the various parties. Success in maintaining legal justice in the context of protected forest areas depends on how all parties work together in carrying out all applicable legal processes. In this way, the rights of land ownership certificate holders in protected forest areas remain protected, while the function of protected forests remains maintained.*

## Abstrak

**Kata kunci:**  
(Perlindungan Hukum,  
Pemegang Sertifikat Hak  
Milik,  
Kawasan Hutan Lindung)

Penelitian ini membahas kebijakan pemerintah terhadap kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak guna bangunan dalam konteks hutan lindung serta bagaimana prosedur yang dijalani dalam penerbitan sertifikat yang sesuai dengan undang-undang agraria. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat kepastian hukum dalam kepemilikan hak guna bangunan di kawasan hutan lindung di kota Batam. Metode penelitian yang digunakan dengan pendekatan yuridis normative dengan menggunakan data sekunder. Dalam upaya menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemegang sertifikat hak guna bangunan

di kawasan hutan lindung, kerjasama yang baik antara pemerintah daerah, desa, dan masyarakat sangat penting. Proses penyelesaian konflik harus dilakukan dengan adil dan sesuai dengan hukum, dan ini memerlukan koordinasi yang baik antara berbagai pihak. Keberhasilan dalam menjaga keadilan hukum dalam konteks kawasan hutan lindung bergantung pada bagaimana semua pihak bekerja sama dalam menjalankan seluruh proses hukum yang berlaku. Dengan demikian, hak-hak pemegang sertipikat hak milik atas tanah di kawasan hutan lindung tetap terlindungi, sementara fungsi hutan lindung tetap terjaga.

*Masuk : 23 November 2023*

*DOI : 10.36596/jbh.v8i1.1254*

*Diterima : 29 April 2024*

*Terbit : 30 April 2024*

*Corresponding Author:*

[2051045.aulia@uib.edu](mailto:2051045.aulia@uib.edu)

## 1. PENDAHULUAN

Bangsa Indonesia dikaruniai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang melekat padanya, yang dianggap sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena itu, pemanfaatan sumber daya dan unsur-unsur yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa harus diarahkan untuk mencapai kesejahteraan yang optimal bagi seluruh rakyat Indonesia. Yang dimaksud dengan “Bumi” dalam konteks khusus ini adalah tanah yang tersebar di seluruh wilayah Negara Indonesia. Tanah ini dianggap sebagai sumber daya alam yang dianugerahkan kepada masyarakat oleh entitas ilahi, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan mereka<sup>1</sup>. Penggunaan lahan mengacu pada tanggung jawab untuk melestarikan dan menjaga berbagai komponen yang diperlukan untuk menjaga fungsi lahan dan mencegah kerusakan atau degradasi terhadap lahan. Tanggung jawab ini sesuai dengan tujuan khusus peruntukan tanah, hak-hak yang terkait dengannya, dan ketentuan pemanfaatan yang dituangkan dalam rencana tata ruang wilayah. Objek regional, yang berfungsi sebagai titik fokus untuk memetakan wilayah lokal, memainkan peran penting dalam menentukan praktik penggunaan lahan<sup>2</sup>. Dalam bidang penggunaan lahan, individu mempunyai kapasitas untuk memanfaatkan wilayah tertentu di permukaan bumi sesuai dengan tujuan penggunaan lahan yang diinginkannya, dan pada saat yang sama juga mematuhi batas-batas rasional. Hal ini sejalan dengan konsep pemisahan horizontal dalam hukum adat yang menyatakan bahwa kepemilikan bangunan dan tanaman di atas sebidang tanah tidak terikat pada tanah itu sendiri<sup>3</sup>. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat”. Penguasaan dalam hal ini bukan dalam arti kepemilikan pribadi, tetapi dalam arti mengatur dan mengawasi penggunaan sumber daya alam ini untuk kepentingan seluruh masyarakat. Tujuannya adalah agar sumber daya ini

<sup>1</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah* (Jakarta: Visimedia, 2007).

<sup>2</sup> Bambang Eko Supriadi, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013).

<sup>3</sup> & Setiady Kartasapoetra, A. G., *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991).

tidak disalahgunakan, dirusak, atau dimanfaatkan secara berlebihan<sup>4</sup>.

Kota Batam terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia, Batam merupakan bagian dari Kabupaten Kepulauan Riau. Namun, pada tahun 2001, Batam mengalami pemekaran dan menjadi sebuah kota administratif yang terpisah dari Kabupaten Kepulauan Riau, yang disahkan pada tanggal 24 September 2002. Berdasarkan Undang-Undang No. 25 Tahun 2002 tentang pembentukan Provinsi Kepulauan Riau, Batam diberikan status sebagai provinsi ke-32 di Indonesia. Batam secara resmi diakui oleh sistem hukum sebagai suatu kesatuan otonom dalam batas-batas administratif Kabupaten Kepulauan Riau. Kota Batam memiliki luas daratan sekitar 960,25-kilometer persegi dan secara geografis terletak berdekatan dengan Selat Singapura di utara, Kabupaten Senayang di selatan, Kabupaten Bintan Utara di timur, serta Kabupaten Karimun dan Moro di barat. Batam merupakan wilayah yang memiliki ciri Hak Pengelolaan (HPL) tersendiri dibandingkan dengan wilayah perkotaan lainnya. Batam menjadi satu-satunya daerah yang menerima langsung HPL dari Presiden<sup>5</sup>. Pendelegasian HPL tersebut dilakukan sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Tetapnya Kawasan Industri Pulau Batam. Keputusan ini membentuk Badan Otoritas Pengelolaan, yang selanjutnya menyerahkan tanggung jawab kepada Badan Pengusahaan, yang dikenal sebagai BP Batam. Tanah di Kota Batam dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis: pertama, tanah yang berada di bawah yurisdiksi BP Batam dalam wilayah *free trade zone* (FTZ); kedua, lahan yang dikelola oleh pemerintah daerah Kota Batam; dan ketiga, lahan yang juga dikelola oleh pemerintah daerah Kota Batam. Hak pengelolaan atas tanah Negara, kecuali Pulau Batam, tidak mencakup tanah kedua dan ketiga, karena berada di luar wilayah *free trade zone* (FTZ). Pengaturan mengenai hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang biasa disebut Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)<sup>6</sup>. Batam, sebagai bagian dari Indonesia, secara intrinsik terkait dengan permasalahan pertanahan yang terjadi di nusantara. Ketika mengkaji berbagai situasi pertanahan, terlihat jelas bahwa masih ada permasalahan yang belum terselesaikan sehingga memerlukan penyelesaian yang bijaksana untuk mencegah munculnya komplikasi lebih lanjut di masa depan<sup>7</sup>. Bahwa melihat pada kepastian hukum yang tujuan utamanya ialah diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 UUPA yang memberikan penjelasan bahwa pendaftaran tanah akan dilaksanakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat pada kota tersebut.

Tanah adalah bagian penting dari kehidupan manusia, digunakan untuk tempat tinggal, pertanian, industri, dan berbagai keperluan lainnya. Namun, keterbatasan luas tanah yang dapat dikuasai manusia dan pertumbuhan populasi menyebabkan permintaan terhadap tanah semakin meningkat, ini telah menciptakan berbagai masalah terkait dengan kepemilikan dan penggunaan tanah<sup>8</sup>. Dalam konteks pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang telah mendaftarkan dan

<sup>4</sup> Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, 2013.

<sup>5</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Sertipikat Dan Permasalahannya* (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002).

<sup>6</sup> Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*.

<sup>7</sup> Simamora, Romelda Proniastria, "Problematika Yang Terjadi Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Batam" (n.d.): 3.

<sup>8</sup> Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*.

mengurus pendaftaran hak tanahnya, merupakan sebagai tanda bukti kepemilikan hak diterbitkannya sertifikat yang merupakan teks salinan register<sup>9</sup>. Disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah, yakni bahwa: “*sertifikat merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat dan otentik mengenai data bukti fisik dan berlandaskan hukum yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*”. Tumpang tindih sertifikat tanah, yang sering disebut sebagai *overlapping*, terjadi ketika dua atau lebih sertifikat dikeluarkan untuk sebidang tanah yang sama. Kondisi ini semakin sering terjadi dalam konteks zaman sekarang. Hal ini dapat disebabkan oleh kesalahan administrasi, dokumentasi yang tidak lengkap, atau ketidakjelasan dalam batas-batas tanah. Tumpang tindih ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak guna bangunan dan seringkali memicu persengketaan antara para pemilik hak tersebut. Faktor-faktor seperti perubahan kebijakan pemerintah, kesalahan saat proses pendaftaran, dan ketidaktaatan terhadap regulasi dapat menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah<sup>10</sup>. Dalam era modern ini, penanganan yang efisien terhadap masalah tumpang tindih tanah memerlukan kerjasama antara lembaga pemerintah, pemegang hak tanah, dan ahli hukum guna memastikan pembaruan data dan penyelesaian sengketa dengan cepat dan adil, Potensi dampak buruk terhadap individu yang memiliki hak atas tanah yang sah merupakan konsekuensi yang tidak terduga dari proses pendaftaran tanah di Indonesia<sup>11</sup>.

Badan Penguasaan (BP) Batam mempunyai serangkaian program dalam kemudahan administrasi pertanahan termasuk dalam ranah tanah kavling. BP Batam akan memberikan alokasi penggantian berupa surat kavling. KSB (Kavling Siap Bangun) seakan menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memperoleh alokasi tanah dengan harga terjangkau di Kota Batam<sup>12</sup>. Namun, dibalik hal itu terdapat kepastian hukum yang lemah terkait penguasaannya. Surat kavling yang menjadi dasar penguasaan KSB masih jauh dari prosesnya untuk dapat diproses menjadi sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak guna bangunan yang kuat memerlukan waktu dan penyelesaian berbagai persyaratan yang harus dipenuhi<sup>13</sup>. Selain itu, konflik di sekitar Kawasan hutan juga menjadi perhatian penting. Perusahaan Umum Perusahaan Hutan Negara Indonesia (Perum Perhutani) menghadapi konflik terkait klaim tanah bekas hak-hak adat, hak *eigendom* atau hak *erfpacht*. Hak *eigendom* adalah hak kepemilikan mutlak atas tanah atau properti. Hak *erfpacht* adalah hak menggunakan tanah milik orang lain untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa yang sering kali bertentangan dengan kebijakan hutan yang berlaku. Masalah ini muncul karena kurangnya pemahaman tentang hukum agraria kehutanan<sup>14</sup>.

UUPA mengatur pendafrtan tanah sebagai upaya untuk memberikan kepastian

<sup>9</sup> Syarieff, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* (Kepustakaan Populer Gramedia, 2014).

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya* (Alumni, 1993).

<sup>13</sup> C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Kitab Undang-Undang Otonomi Daerah* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2006).

<sup>14</sup> Kahar Lahae Aminuddin Salle, Abrar Saleng, Suryaman A. Mustari Pide, Farida Patittingi, Sri Susyanti Nur, *Hukum Agraria* (Makasar: AS Publishing, 2011).

hukum terhadap hak guna bangunan milik masyarakat. Namun, penerbitan sertipikat Hak Milik tidak selalu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemegangnya. Dalam konteks konkret, hutan lindung di kota Batam menghadapi masalah yang kompleks terkait kawasan hutan lindung. Meskipun terdapat sertipikat Hak guna bangunan yang diterbitkan sebelum penetapan kawasan hutan lindung, keputusan pemerintah untuk melarang penerbitan hak atas tanah di wilayah ini menimbulkan ketidakpastian dan potensi konflik antara masyarakat dan pemerintah<sup>15</sup>. Kasus terurai di atas menunjukkan bahwa masih terdapat masalah hukum dan ketimpangan antara hukum yang seharusnya (*das sollen*) dengan hukum yang senyatanya terjadi (*das sein*) khususnya dalam hukum pertanahan mengenai persertifikatan tanah di Kota Batam. Masalah ini perlu di teliti, agar dapat diketahui akar masalahnya dan penyelesaiannya, sehingga keadilan yang sesuai dengan hukum dan Undang-Undang yang berlaku tetap ditegakkan dengan seadil-adilnya dan kepastian hukum pada bidang pertanahan semakin dapat diwujudkan secara mutlak. Untuk memahami secara mendalam permasalahan ini, perlu dilakukan penelitian terkait Kawasan Hutan Lindung Kota Batam. Kajian ini berupaya untuk mengembangkan solusi dan memahami dampak penerapan kebijakan penetapan kawasan hutan lindung bagi masyarakat pemilik hak guna bangunan yang ada di kawasan tersebut.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang memanfaatkan kaidah, asas, tingkatan norma, dan kaidah hukum sebagai sarana untuk mengatasi permasalahan kesenjangan hukum, pertentangan norma, atau kerancuan norma<sup>16</sup>. Penelitian yuridis normatif merupakan pendekatan sistematis yang digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian dengan menganalisis sumber data sekunder. Data sekunder adalah informasi yang diperoleh dari sumber data yang telah ada sebelumnya yang telah ditetapkan dalam bentuk bahan hukum.<sup>17</sup>

## 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Baru Dengan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

Prosedur terbitnya sertifikat baru dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria bagi pemegang hak sertifikat guna bangunan yang tumpang tindih dengan kawasan hutan lindung di Kota Batam merupakan proses yang kompleks. Undang-Undang Pokok Agraria memerlukan pemegang hak untuk memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk kompensasi atau relokasi<sup>18</sup>. Sebagai bukti jaminan hak kepemilikan maka negara menyediakan dokumen sertipikat. Mengenai pengertian sertipikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 13 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya pada ayat (3) dirumuskan bahwa salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1* (Jakarta: Djambatan, 2008).

<sup>16</sup> Tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum," *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2463–2478.

<sup>17</sup> Disemadi, "Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies," *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (2022): 289–304.

<sup>18</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1*.

bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak<sup>19</sup>. Proses dimulai dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat. Setelah persetujuan awal, pemegang hak harus membuktikan bahwa tanah tersebut benar-benar tidak bertentangan dengan hutan lindung, ini melibatkan survei dan evaluasi lapangan yang dilakukan oleh ahli pertanahan dan lingkungan. Dengan terpenuhinya kriteria yang ditetapkan, maka dapat diberikan sertipikat baru, dengan tetap bergantung pada kewajiban pemilik yang sah untuk melakukan pelestarian dan pemeliharaan ekosistem hutan yang dilindungi, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam. Agensi/ATR. Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai arti penting sebagai dokumen pemerintah.

Berdasarkan referensi dari jurnal hukum mengenai Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Proses pendaftaran tanah berakhir setelah diserahkannya bukti-bukti dokumen yang memperkuat hak kepemilikan. Surat menyurat tersebut di atas menjadi bukti kuat dalam penetapan kepemilikan tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi bahwa “hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Langkah atau prosedur yang dijalankan adalah sebagai berikut:<sup>20</sup> Pemohon memenuhi seluruh persyaratan yang telah diajukan dan dipersyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional/ATR Kota Batam. Selanjutnya, PPAT/Pemohon menuju loket BPN untuk menyelesaikan proses pendaftaran dan menyetorkan biaya administrasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 mengenai tarif dan biaya administrasi pendaftaran pengelolaan tanah. Pemohon atau Tim Persetujuan Pra Produksi (PPAT) dengan sabar menunggu jangka waktu satu minggu untuk menerima keputusan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai pengukuran tanah. Dalam hal terjadi peralihan hak dicantumkan akta yang dibuat oleh PPAT (Notaris), yang didasarkan pada peta lapangan yang telah diterbitkan. Namun jika tidak ada peralihan hak, maka prosesnya akan dipercepat. Sertifikatnya terletak di kantor BPN kota Batam. Sertifikat tersebut menjalani masa pemrosesan selama 8 bulan dan selanjutnya dapat diambil di kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR yang berlokasi di Kota Batam.

Sertifikat tanah, setelah selesai, akan diterbitkan dalam rangkap dua. Satu salinan disimpan oleh BPN di kantornya sebagai buku tanah, sedangkan salinan kedua dipegang oleh pemilik sah tanah sebagai bukti kepemilikannya atas tanah dan bangunan. Arsip buku tanah memuat informasi lengkap mengenai ciri-ciri geografis dan demografi tanah, yang disajikan melalui sketsa bidang tanah, serta pertimbangan hukum dan yuridis. Terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dalam proses pendaftaran tanah adalah masalah serius yang dapat berdampak negatif pada hak pemilik tanah, kepastian hukum, dan stabilitas properti. Secara spesifik sertifikat hak atas tanah yang dibahas ialah sertifikat Hak Guna Bangunan. Faktor-faktor yang menjadi penyebab utama tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan, sebagaimana dijelaskan dalam sumber antara lain

<sup>19</sup> Hak-hak Pemilik Tanah, “Hak-Hak Pemilik Tanah ...” 1, no. 3 (n.d.): 102–116.

<sup>20</sup> Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, Dan Condominium)*, (Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997).

adalah <sup>21</sup>:

- a. Kesalahan pada proses pengukuran peta bidang tanah: Salah satu faktor utama yang menyebabkan tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan adalah kesalahan pada pengukuran peta bidang tanah. Kesalahan dalam menentukan batas-batas tanah dapat mengakibatkan tumpang tindih antara berbagai sertifikat hak guna bangunan.
- b. Kesalahan pada pemilik tanah atau hak pada tanah: Kesalahan dalam mencatat informasi mengenai pemilik tanah atau hak atas tanah, seperti nomor sertifikat, nama pemilik, atau luas tanah, juga dapat menjadi pemicu tumpang tindih sertifikat.
- c. Kurangnya koordinasi antara instansi terkait dalam pengelolaan data tanah: Kurangnya koordinasi dan integrasi antara berbagai instansi yang terlibat dalam pengelolaan data tanah, seperti Badan Pertanahan Nasional dan Badan Informasi Geospasial, dapat menyebabkan ketidakakuratan data dan potensi tumpang tindih.
- d. Kurangnya sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan dampak dari tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan: Sosialisasi yang kurang efektif kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan pendaftaran tanah dan potensi dampak tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan dapat menjadi factor penyebab terjadinya masalah ini.

Untuk menghindari terjadinya tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan, diperlukan pemahaman yang kuat mengenai asas-asas pendaftaran tanah. Berikut adalah beberapa asas pendaftaran tanah yang perlu dipahami:

- Asas kepastian Hukum: Asas ini menjamin bahwa pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam konteks tumpang tindih sertifikat, asas ini menekankan perlunya kejelasan mengenai batas-batas hak atas tanah.
- Asas Publikasi: Informasi mengenai hak atas tanah harus tersedia untuk publik, sehingga semua pihak dapat mengaksesnya. Publikasi data tanah yang baik dapat membantu mencegah tumpang tindih.
- Asas Legalitas: Pendaftaran tanah harus dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup pemenuhan semua persyaratan peraturan perundang-undangan dalam proses pendaftaran.
- Asas Keberlanjutan: Asas ini menekankan bahwa pendaftaran tanah harus mencakup informasi yang relevan dan mutakhir. Informasi yang selalu diperbarui dapat membantu mencegah tumpang tindih.
- Asas Kontradiktif: Setiap orang yang merasa memiliki hak atas tanah harus memiliki kesempatan untuk menantang atau mengajukan protes terhadap pendaftaran tanah yang ada dengan memberikan bukti-bukti yang otentik terhadap kepemilikan hak atas tanah, karena apabila proses pendaftaran tanah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, seharusnya tidak ada alasan bagi individu untuk menantang atau mengajukan protes.
- Asas Kejujuran: Kepemilikan hak atas tanah harus didasarkan pada informasi yang jujur dan akurat. Memberikan informasi palsu dalam proses pendaftaran dapat mengakibatkan tumpang tindih yang merugikan.
- Asas Keadilan: Asas ini menjamin bahwa proses pendaftaran tanah harus adil dan tidak diskriminatif. Semua pemilik hak atas tanah harus diperlakukan dengan seadil-

---

<sup>21</sup> Adrian Sutedi, *Serifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

adilnya.

Dalam praktiknya, proses pendaftaran tanah melibatkan beberapa tahapan, seperti yang dijelaskan dalam sumber. Tahapan ini termasuk pendaftaran awal, pengecekan, pengukuran, pendigitasian, dan penggambaran bidang tanah. Seluruh proses ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memberikan landasan hukum yang mengatur proses pendaftaran tanah di Indonesia<sup>22</sup>. Selain itu, dalam konteks pendaftaran tanah, delimitasi adalah norma yang digunakan dalam memastikan bahwa pemegang hak guna bangunan memahami dan mematuhi batas-batas tanah pada bangunan yang bersangkutan. Hal ini adalah langkah penting dalam meminimalkan potensi tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan. Dalam rangka mencegah terjadinya tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan, perlu dilakukan pendekatan holistik yang mencakup pemahaman mendalam tentang hukum tanah, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta proses pendaftaran tanah yang akurat dan transparan<sup>23</sup>. Dengan demikian, pemilik hak guna bangunan, pemerintah, dan instansi terkait dapat bekerja sama untuk meminimalkan risiko terjadinya tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan dan menjaga kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Dalam rangka kegiatan pengukuhan kawasan hutan, pemetaan dilakukan melalui serangkaian tahapan. Tahapan tersebut meliputi penetapan kawasan hutan, perencanaan jalur batas, pemasangan patok batas sementara, penataan batas kawasan hutan, dan penetapan kawasan hutan<sup>24</sup>. Proses penetapan kawasan hutan dilakukan sebagai tahap awal konversi suatu kawasan menjadi kawasan hutan. Penunjukan ini sampai batas tertentu berkaitan dengan provinsi dan wilayah tertentu. Kawasan hutan yang meliputi wilayah provinsi ditentukan oleh pemerintah, khususnya Menteri Kehutanan, dengan mempertimbangkan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP) atau kesepakatan Tata Guna Hutan Kesepakatan (TGHK) dengan RTRWP. Sementara itu, penunjukan wilayah tertentu secara parsial sebagai Kawasan hutan harus memenuhi syarat usulan atau rekomendasi dari Gubernur, Bupati, atau Walikota yang wilayahnya akan menjadi kawasan hutan. Selain itu, wilayah tersebut juga harus memenuhi persyaratan teknis untuk dijadikan kawasan hutan. Pemetaan batas kawasan hutan dilakukan dengan serangkaian langkah, termasuk penunjukan kawasan hutan, rencana trayek batas,<sup>25</sup> pemancangan patok batas sementara, penataan batas kawasan hutan, dan penetapan kawasan hutan. Proses ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai status dan batas kawasan hutan.

Selain aspek fisik seperti topografi, klimatologi, dan jenis tanah, dalam penetapan kawasan hutan juga harus mempertimbangkan aspek sosial-ekonomi, Hal ini memerlukan

---

<sup>22</sup> Peraturan Pemerintah, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696), 1997).*

<sup>23</sup> Febriana, "Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/Pt. Tun. Sby).," *Jurnal Hukum Dan Keadilan* (2022): 102–117.

<sup>24</sup> Kementerian, "Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Sertifikasi Prona," <http://www.bpn.go.id/LayananPublik/Program/Legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA> (n.d.).

<sup>25</sup> (Aminuddin ,dkk , 2011)

evaluasi status demografi dan dampak ekonomi dari pemanfaatan kawasan hutan oleh masyarakat, termasuk praktik pertanian dan eksploitasi sumber daya hutan. Sangat penting untuk menjamin pengakuan dan pelestarian hak-hak masyarakat yang sudah ada di sekitar wilayah tersebut sebelum penetapan kawasan hutan. Kriteria-kriteria yang digunakan dalam penetapan Kawasan hutan meliputi faktor-faktor seperti kelerengan, jenis tanah, intensitas hujan, dan tinggi wilayah di atas permukaan laut. Semua ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa Kawasan hutan lindung dipilih dengan bijaksana berdasarkan pertimbangan ekologis dan sosial. Dalam kasus konkret di kota Batam topografi wilayah mencakup dataran rendah, dataran bergelombang, dan perbukitan<sup>26</sup>. Proses penetapan kawasan hutan lindung kota Batam, telah melibatkan beberapa tahapan sesuai dengan aturan yang berlaku. Ini termasuk penunjukan kawasan hutan oleh Menteri Pertanian pada tahun 1982, kemudian penunjukan kembali oleh Menteri Kehutanan dan Perkebunan pada tahun 1999, dan terakhir penunjukan oleh Menteri Kehutanan pada tahun 2009. Semua tahapan ini mengikuti prosedur yang sesuai dengan regulasi dan berusaha mempertimbangkan berbagai faktor yang relevan, termasuk aspek fisik, sosial, dan ekonomi. Pada akhirnya, penetapan kawasan hutan lindung merupakan upaya yang kompleks dan harus memperhatikan berbagai faktor yang melibatkan ekosistem, sosial, dan ekonomi. Dengan demikian, proses ini harus dilakukan secara hati-hati dan cermat untuk mencapai keseimbangan yang tepat antara pelestarian alam dan kebutuhan masyarakat.

Menteri Kehutanan telah menetapkan daerah tersebut sebagai kawasan hutan lindung berdasarkan kondisi topografi, klimatologi, dan jenis tanah di wilayah tersebut. Kriteria ini mencakup tiga faktor utama: kemiringan tanah, jenis tanah yang rentan terhadap erosi, dan curah hujan rata-rata. Lahan tersebut sebelumnya dianggap sebagai hutan. Akibat penunjukan kawasan hutan lindung terhadap orang-orang pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan yang berada di dalam kawasan tersebut, menunjukkan bahwa Badan Pertahanan Nasional tidak mampu memberikan hak guna bangunan di dalam kawasan hutan tersebut karena harta benda yang berada di dalam kawasan hutan tersebut merupakan milik asset negara. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran tanah pada pasal 36 mengatur bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi: a) tanah negara; b) tanah hak pengelolaan; dan c) tanah hak milik.<sup>27</sup> Oleh karena itu, protokol perolehan hak guna bangunan harus memenuhi kriteria pelepasan tanah dalam kawasan hutan, dengan ketentuan tanah tersebut termasuk dalam kawasan tersebut. Namun demikian, prosedur penetapan kawasan hutan tidak selalu memenuhi persyaratan yang berlaku. Ketidakjelasan hak pihak ketiga untuk memanfaatkan bangunan di kawasan hutan lindung menimbulkan ambiguitas hukum sehingga menimbulkan kekhawatiran bagi masyarakat yang berada di kawasan tersebut<sup>28</sup>, penting untuk mencapai kepastian hukum dalam masalah pertanahan. Hukum Pertanahan Indonesia menekankan perlunya kepastian pemegang hak guna bangunan. Namun, dalam kenyataannya, pemegang sertifikat tanah sering kali merasa tidak aman terkait kepastian hak mereka. Ini dapat

<sup>26</sup> Farizky, *Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo*, 2018.

<sup>27</sup> Pemerintah, *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630*, 2021.

<sup>28</sup> FU Najicha, "Dampak Kebijakan Alih Fungsi Kawasan Hutan Lindung Menjadi Areal Pertambangan Berakibat Pada Degradasi Hutan," *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (2021).

memicu konflik, terutama ketika pemerintah melakukan upaya reboisasi yang dapat bertentangan dengan keberadaan masyarakat yang telah menetap di wilayah tersebut. Sebagai solusi, petugas Dinas Kehutanan melakukan patroli tanpa seragam dinas untuk menghindari potensi konflik dengan masyarakat.

Perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu upaya untuk melindungi kepentingan seseorang serta bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat, agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum dalam hal ini dapat dibagi menjadi dua bentuk perlindungan hukum yaitu, secara preventif dan represif. Perlindungan hukum secara preventif dalam mencegah adanya tumpang tindih lahan antara kawasan hutan lindung dan sertifikat hak guna bangunan yaitu, Pemerintah dan lembaga terkait harus melakukan survei dan klarifikasi batas-batas tanah secara menyeluruh untuk mengidentifikasi dan menghindari potensi tumpang tindih di awal, meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai batas-batas Kawasan hutan lindung dan hak-hak tanah mereka melalui sosialisasi yang dapat mencegah klaim tanah yang tidak sah, pemerintah dapat merumuskan peraturan dan kebijakan yang jelas terkait penggunaan lahan di sekitar Kawasan hutan lindung untuk menghindari konflik kepemilikan di masa depan.

Perlindungan hukum secara represif dalam hal ini dapat dibagi menjadi dua yaitu melalui jalur litigasi dan non litigasi. Dengan adanya penegakan hukum yang tergas terhadap pelanggaran terkait tumpang tindih lahan dengan Kawasan hutan lindung dan sertifikat hak guna bangunan dengan memberikan efek jera kepada pelaku tumpang tindih. Pemerintah harus memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat guna bangunan yang terbit secara tidak sah dan mengembalikan lahan ke status Kawasan hutan lindung jika terjadi tumpang tindih, menyediakan mekanisme mediasi dan penyelesaian sengketa yang cepat dan adil untuk mengatasi kasus tumpang tindih lahan. Dengan dilakukannya penyelesaian sengketa melalui jalur hukum dapat membantu mencapai keadilan bagi pihak yang terlibat dalam konflik ini, memberikan denda dan sanksi finansial kepada pelanggar merupakan salah satu bentuk pencegah, karena pelaku tumpang tindih akan menghadapi konsekuensi finansial yang serius. Permasalahan lahan yang terus terjadi di Kota Batam belum diatasi secara efektif, sehingga menimbulkan ketidakpuasan yang meluas di kalangan penduduk setempat, khususnya di Batam. Di tengah tantangan ketersediaan perumahan yang memadai, kebutuhan akan perumahan semakin meningkat dan tidak dapat dihindari. Oleh karena itu, sejumlah masyarakat Batam memilih untuk membangun hunian di atas tanah milik negara yang bukan diperuntukkan bagi hunian. Munculnya rumah-rumah haram tanpa intervensi apapun untuk mencegah pembangunannya disebabkan oleh lemahnya pengawasan pemerintah. Dalam konteks peraturan perundang-undangan, pemahaman dan kemahiran tertentu dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan mengenai konversi hak-hak kuno sangatlah penting. Hal ini sangat penting karena adanya kesenjangan signifikan yang masih ada terkait dengan beragamnya jenis dan karakteristik kepemilikan tanah adat yang lazim di masyarakat. Sehubungan dengan kegiatan teknis-hukum, pemenuhan tanggung jawab pekerjaan tertentu (seperti pengukuran kadaster, pemetaan, dan penelitian sejarah kepemilikan tanah) memerlukan kepemilikan keahlian ilmiah dan pengalaman yang relevan. Keberhasilan pelaksanaan tugas pendaftaran tanah mengharuskan para pejabat

untuk memiliki keterampilan, kecerdasan, dan wawasan yang memadai karena beragamnya aspek tugas dan rumitnya kesulitan yang terkait.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Dalam Konteks Kawasan Hutan Lindung**

Secara normatif pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berisikan tentang memberikan kepastian hukum atas sertipikat hak guna bangunan yang diterbitkan, yang usia penerbitannya lebih dari lima tahun. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak guna bangunan yang berada dalam kawasan hutan lindung memiliki dasar hukum yang kuat, baik dalam konteks hukum internasional maupun hukum nasional<sup>29</sup>. Amanat pada Undang-Undang yang mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan berbagai kepentingan-kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan segelintir kelompok sehingga kepentingan rakyat banyak menjadi terabaikan dimana seharusnya menjadi prioritas utama Negara untuk dapat melaksanakan upaya penyelesaian masalah pertanahan yang semakin meningkat. Dalam amanat UUD 1945 yaitu Pasal 33 ayat (3) mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Ini menegaskan pentingnya perlindungan hak atas tanah terutama hak guna bangunan sebagai bagian dari hak asasi manusia. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak guna bangunan di kawasan hutan lindung adalah suatu keharusan. Hak guna bangunan yang merupakan hak asasi manusia harus dihormati dan dijaga, sekaligus diintegrasikan dengan upaya pelestarian kawasan hutan lindung. Penetapan kawasan hutan lindung adalah tindakan yang diambil berdasarkan pertimbangan kepentingan nasional dan kepentingan masyarakat setempat. Dasar hukum penetapan kawasan hutan lindung diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999<sup>30</sup>, tentang Kehutanan dan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan. Proses perubahan peruntukan tanah menjadi kawasan hutan lindung adalah langkah yang penting dalam melindungi lingkungan dan ekosistem hutan. Namun, langkah ini juga harus memperhatikan hak-hak pemegang sertifikat hak guna bangunan yang ada di dalam kawasan tersebut. Tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dapat diukur dari kekuatan hukum pembuatan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, kebenaran dari data dan kesempatan penuntutan dari pihak-pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut<sup>31</sup>. Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia, terutama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, mengenai pengaturan pada penerbitan sertifikat Hak guna bangunan pada pasal 36 ayat (1) bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah a) warga-negara indonesia; b) badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di Indonesia<sup>32</sup>. Meskipun hak-hak ini diatur oleh undang-undang nasional, regulasi dapat berbeda-beda di tingkat lokal, oleh

<sup>29</sup> Pemerintah, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59*.

<sup>30</sup> Undang Undang, *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan*, 1999.

<sup>31</sup> Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23.

<sup>32</sup> Lembaga Negara, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor: 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, 1960).

karena itu, pemilik tanah sebaiknya mengkonsultasikan ahli hukum yang berpengalaman untuk memahami hak-hak yang berlaku di wilayah mereka<sup>33</sup>. Oleh karena itu, proses ini diatur dengan baik dalam peraturan hukum. Apabila terjadi perubahan peruntukan tanah menjadi kawasan hutan lindung, maka pemegang sertifikat hak guna bangunan harus diberikan ganti rugi yang adil dan wajar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ide pembentukan pengadilan yang melakukan pemeriksaan dan mengadili gugatan secara sederhana dimulai sekitar awal tahun 1900-an oleh para ahli teori hukum modern yang berasal dari gerakan penyelesaian sengketa alternatif dan semuanya percaya bahwa masyarakat harus memiliki mekanisme yang dapat diakses dan efektif untuk mendapatkan hak-hak hukum<sup>34</sup>.

Perlindungan hukum ini tidak hanya berfokus pada hak kepemilikan tanah, tetapi juga pada proses-proses yang menjaga keadilan dalam penyelesaian konflik yang melibatkan hak-hak pihak ketiga. Peraturan bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Kehutanan, Menteri Pekerjaan Umum, dan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia memberikan landasan untuk penyelesaian konflik yang lintas sektor dan memungkinkan identifikasi dan verifikasi penguasaan tanah di dalam kawasan hutan. Peraturan Menteri Kehutanan No. P.44/Menhut II/2012 jo P.62/Menhut-II/2013 tentang Pengukuhan Kawasan Hutan mengatur penyelesaian hak-hak pihak ketiga yang sah dalam penunjukan kawasan hutan. Proses penyelesaiannya melibatkan berbagai mekanisme, termasuk inventarisasi, verifikasi, dan klarifikasi hak-hak pihak ketiga. Hal ini menunjukkan kesungguhan pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam isu hak guna bangunan di kawasan hutan lindung. Dalam upaya menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemegang sertifikat hak guna bangunan di kawasan hutan lindung, kerjasama yang baik antara pemerintah daerah, desa, dan masyarakat sangat penting. Proses penyelesaian konflik harus dilakukan dengan adil dan sesuai dengan hukum, dan ini memerlukan koordinasi yang baik antara berbagai pihak. Keberhasilan dalam menjaga keadilan hukum dalam konteks kawasan hutan lindung bergantung pada bagaimana semua pihak bekerja sama dalam menjalankan proses ini.

Dalam konteks Kota Batam, di mana isu hak guna bangunan di kawasan hutan lindung menjadi semakin relevan, perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak guna bangunan adalah penting<sup>35</sup>. Pembangunan dan pelestarian lingkungan harus sejalan dengan hak-hak asasi manusia dan perlindungan hukum yang ada. Dengan memahami dasar hukum yang ada, proses perubahan peruntukan yang baik antara perlindungan lingkungan dan perlindungan hak-hak pemegang sertifikat hak guna bangunan di kawasan hutan lindung<sup>36</sup>. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah di wilayah Otorita Batam terkait dengan hak-hak masyarakat setempat diwujudkan melalui berbagai

<sup>33</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).

<sup>34</sup> Muhammad Fauzan Hidayat Fajar Wirawan, Nanik Sutarni, "Jurnal Bedah Hukum," *PENGELOLAAN TANAH KAS DESA OLEH KEPALA DESA BERDASARKAN PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA (Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)* 6, no. 2 (2018): 140–152.

<sup>35</sup> (Dewi, dkk, 2020)

<sup>36</sup> Pendaftaran Tanah et al., "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas," *Jurnal Magister Ilmu Hukum V*, no. 1 (2020): 36–46.

upaya. Langkah-langkah tersebut mencakup penetapan batas fisik pemukiman, kebun, dan fitur alam seperti jalan, sungai, laut, dan batas peruntukan lahan. Selain itu, batas-batas hak pengelolaan lahan dan batas-batas administratif juga digambarkan, yang dibuktikan dengan peta dan observasi fisik lapangan. Pencapaian pemahaman yang jelas mengenai status tanah akan berfungsi untuk menjaga hak-hak mendasar yang terkait dengan tanah tersebut.

#### 4. PENUTUP

Dalam konteks perlindungan hukum pemegang sertipikat hak guna bangunan di kawasan hutan lindung, dasar hukum yang kuat termasuk hukum internasional, dan konstitusi nasional. Dasar hukum penetapan kawasan hutan lindung diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan dan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan. Secara rinci pengaturan pada penerbitan sertifikat Hak guna bangunan diatur pada pasal 36 ayat (1) UUPA. Kepastian hukum yang diberikan merupakan tujuan utama diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Para pemilik tanah memiliki kewajiban untuk mendaftarkan haknya agar memberikan manfaat bagi pemerintah maupun pemilik tanah. Peraturan bersama Menteri dan Peraturan Menteri Kehutanan memberikan kerangka kerja untuk penyelesaian konflik hak atas tanah. Pentingnya kerjasama antara pemerintah daerah, desa, dan masyarakat dalam memastikan proses penyelesaian konflik yang adil dan sesuai dengan hukum agar hak-hak pemegang sertipikat hak guna bangunan tetap terlindungi di kawasan hutan lindung. Merujuk pada Pasal 38 ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa pendaftaran nya disesuaikan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak kepemilikan. Surat-surat tersebut merupakan alat bukti yang sangat kuat dalam menetapkan kepemilikan tanah<sup>37</sup>. Peraturan Menteri Kehutanan No. P.44/Menhut II/2012 jo P.62/Menhut-II/2013 tentang Pengukuhan Kawasan Hutan mengatur penyelesaian hak-hak pihak ketiga yang sah dalam penunjukan kawasan hutan. Proses penyelesaiannya melibatkan berbagai mekanisme, termasuk inventarisasi, verifikasi, dan klarifikasi hak-hak pihak ketiga.

Hal ini menunjukkan kesungguhan pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam isu hak atas tanah di kawasan hutan lindung. Dalam upaya menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemegang sertipikat hak guna bangunan di kawasan hutan lindung, kerjasama yang baik antara pemerintah daerah, desa, dan masyarakat sangat penting. Proses penyelesaian konflik harus dilakukan dengan adil dan sesuai dengan hukum, dan ini memerlukan koordinasi yang baik antara berbagai pihak. Keberhasilan dalam menjaga keadilan hukum dalam konteks kawasan hutan lindung bergantung pada bagaimana semua pihak bekerja sama dalam menjalankan seluruh proses yang sesuai dengan hukum berlaku.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### 1. Buku dan Kamus Hukum

Aminuddin Salle, Abrar Saleng, Suryaman A. Mustari Pide, Farida Patittingi, Sri Susyanti

---

<sup>37</sup> (Yamin, 2010)

- Nur, Kahar Lahae. *Hukum Agraria*. Makasar: AS Publishing, 2011.
- Arisaputra, Muhammad Ilham. *Reforma Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, Dan Condominium)*. Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertahanan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Sertipikat Dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002.
- Effendie. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Alumni, 1993.
- Farizky. *Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo*, 2018.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Ii, B A B. "Bab Ii Problematika Yang Terjadi Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Batam" (n.d.).
- Kansil, C.S.T Kansil dan Christine S.T. *Kitab Undang-Undang Otonomi Daerah*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2006.
- Kartasapoetra, A. G., & Setiady. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991.
- Negara, Lembaga. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor: 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, 1960.
- Pemerintah. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)*, 2021.
- Pemerintah, Peraturan. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*., 1997.
- Sangsun, Florianus SP. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Jakarta: Visimedia, 2007.
- Supriadi, Bambang Eko. *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Supriyadi. *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, 2013.
- Sutedi, Adrian. *Serifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Syarief. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Undang, Undang. *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan*, 1999.
- Yamin Lubis dan Lubis, Rahim. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Madar Maju, 2010.

## 2. Jurnal - Majalah

- Dewi, SHS., Handayani, IGAKR., & Najicha, FU. "Kedudukan Dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiami Hutan Adat." *Jurnal Legislatif* 79–92 (2020).
- Disemadi. "Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies." *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (2022): 289–304.
- Febriana. "Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/Pt. Tun. Sby)." *Jurnal Hukum Dan Keadilan* (2022): 102–117.
- Kementerian. "Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Sertifikasi Prona." <http://www.bpn.go.id/LayananPublik/Program/Legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA> (n.d.).
- Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23.
- Najicha, FU. "Dampak Kebijakan Alih Fungsi Kawasan Hutan Lindung Menjadi Areal Pertambangan Berakibat Pada Degradasi Hutan." *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (2021).
- Sudiro, A. A., & Putra. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2023): 36–46.
- Tan. "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum." *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2463–2478.
- Sutarni, N. (2017). Hak-Hak Pemilik Tanah Yang Berbenturan Dengan Kepentingan Umum Dalam Perspektif Keadilan Pancasila. *Jurnal Bedah Hukum*, 1(2).
- Nurchayani, S. (2023). Pelaksanaan Gugatan Sederhana di Pengadilan Negeri dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Jurnal Bedah Hukum*, 7(1), 68-81.