

KAJIAN TENTANG KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH

Oldy Manzar Lohonauman¹, Reynold Simanjuntak, S.H.,M.H², Henry Noch Lumenta, S.H,M.A.P.³

¹Jurusan Ilmu Hukum FISH UNIMA

Email : oldylohonauman@gmail.com

²Jurusan Ilmu Hukum FISH UNIMA

Email : reynoldsimanjuntak@unima.ac.id

³Jurusan Ilmu Hukum FISH UNIMA

Email : henrynochlumenta@unima.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kepastian hukum bagi pemegang hak tanah. Penelitian ini bertujuan untuk memahami peran hukum dalam memberi kepastian dan keamanan serta tanah. Selanjutnya, penelitian ini berupaya untuk menilai tingkat perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dan pengaturan kepemilikan hak atas tanah dalam hal penerbitan sertifikat ganda.

Metode penelitian yuridis normatif dengan perspektif hukum adalah metodologi yang digunakan. Data dikumpulkan melalui studi literatur, yang melibatkan pengumpulan dan pemeriksaan dokumen pemerintah, beragam karya literatur, dan undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan kepastian hukum bagi pemegang hak milik. Untuk mendapatkan pemahaman menyeluruh tentang peran dan fungsi Undang-Undang Dasar dan UU Agraria dalam memastikan kepemilikan hak atas tanah, data juga diperiksa secara kritis. Menurut temuan penelitian, undang-undang memainkan peran penting dalam memberikan kejelasan hukum kepada pemilik tanah tentang hak-hak mereka, sebagaimana dituangkan dalam Peraturan Dasar Prinsip Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Meskipun demikian dalam berjalannya waktu demi waktu perlindungan yang diberikan harus membawa kepastian yang lebih baik lagi, demikian juga untuk lembaga yang ada yaitu BPN serta PPAT dan Notaris juga harus diawasi secara internal dan eksternal agar terdapat keseimbangan terhadap kinerja lembaga pemerintahan tersebut.

Kata kunci : Kepastian Hukum, Pemegang Hak Atas Tanah, Sertifikat Tanah.

I. PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena Tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, Tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di

kalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, Tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Di satu sisi Tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Nama lain dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berkaitan dengan Peraturan Dasar Prinsip-prinsip Agraria adalah Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA). Pada tanggal 24 September 1960, undang-undang ini disahkan dan diresmikan di Jakarta. UUPA dikeluarkan dengan maksud untuk menghilangkan sifat ganda peraturan perundang-undangan pertanian yang ada di Indonesia saat itu. Selama lebih dari sehari setelah proklamasi, mayoritas orang Indonesia telah mengesahkan undang-undang pertanian berdasarkan hukum barat kolonial Hindia Belanda, dengan sejumlah hukum yang didasarkan pada hukum adat. Tujuan dan sendi pemerintahan kolonial terbukti dalam undang-undang agraria, yang didasarkan pada hukum barat. Terbukti bahwa eksekusi UU Pertanian tidak akan mampu memenuhi tujuan negara, yang dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan mencakup Bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang dikandungnya. dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan perlindungan hukum kepada rakyat, sehingga tercapai fungsi bumi, air dan ruang angkasa UUPA ini hanya mencakup dasar-dasar dan perhatian utama masalah agraria, dan berfungsi sebagai aturan dasar bagi hukum agraria nasional di masa depan. Undang-undang ini masih perlu diimplementasikan sesuai dengan sejumlah peraturan perundang-undangan terkait serta peraturan perundang-undangan lainnya.

Tujuan UUPA sendiri, adalah sebagai landasan penyusunan Hukum Agraria nasional dengan bertujuan memperjuangkan segala hal yang berkaitan dengan kesejahteraan masyarakat khususnya yang berprofesi sebagai petani agar mempunyai penghidupan yang layak dan kehidupan yang makmur²; menetapkan kerangka kerja penyatuan dan penyederhanaan hukum tanah ; dan menetapkan kerangka kerja untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah kepada semua orang. Hanya melalui proses pendaftaran, UUPA sendiri tanah (dimana sebagian pihak menyabutnya sebagai proses “persertifikatan tanah”).³

¹ Achma Rubaie, , *Hukum Penggadaaan Tanah Untuk Kepentiingan Umum*, Bayumedia , Malang, 2007.

² Leidy Palembang, Henry Lumenta, Legal Position of Land Rights in the form of an Enclave, Proceedings of the Unima International Conference on Social Sciences and Humanities (UNICSSH 2022

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pelaksanaan*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Cetakan Kelima, Jakarta, 1994.

Orang-orang sangat mementingkan tanah karena sangat penting bagi kemampuan masyarakat untuk bertahan hidup. Ini berfungsi sebagai tempat tinggal dan lokasi untuk menetap.⁴

Ada beberapa contoh "sertifikat ganda" di beberapa tempat, yang mengacu pada sebidang tanah yang tercatat dalam dua (dua) sertifikat yang secara resmi diberikan oleh Dinas Pertanahan Kabupaten/Kota. Ketidaksepakatan perdata antara para pihak dihasilkan dari penerbitan sertifikat duplikat, dan sistem peradilan digunakan untuk menyelesaikannya untuk menunjukkan kepastian hukum hak tanah.

Penulisan tertarik untuk menyusun makalah berjudul "Kajian Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah" berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan sebelumnya.

b. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan tentang kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertifikat ganda?

c. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji proses pemeriksaan pemetaan pengajuan sertipikat tanah oleh pemegang hak atas tanah.
2. Untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda.

2. Teknik PENELITIAN

Penelitian hukum normatif, sering dikenal sebagai penelitian perpustakaan atau penelitian hukum yang dilakukan melalui penggunaan literatur hukum sekunder atau sumber daya perpustakaan.

Menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin hukum untuk mengatasi kesulitan hukum yang dihadapi adalah proses penelitian hukum normatif, menurut Peter Mahmud Marzuki.⁵ Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, dalam hal ini mengkaji secara mendalam bahan hukum yang ada kemudian digabungkan dengan bahan hukum yang lain, lalu dipadukan dengan teori – teori yang mendukung dan selanjutnya ditarik kesimpulan secara deduktif.⁶

III. HASIL DAN PEMBICARAAN

⁴ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Bandung, 2007.

⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2007, halaman 35.

⁶ Runtuuwu, Yoan. (2019). *Kajian Hukum Ratifikasi Konvensi Internasional Terhadap Penyiksaan Berkaitan Dengan Upaya Paksa Menurut KUHAP*. *Jurnal Civic Education: Media Kajian Pancasila dan Kewarganegaraan*. 3. 7. 10.36412/ce.v3i2.1095

1. Pengaturan Kepemilikan Hak Tanah.

Tiga faktor yang perlu diperhatikan saat menerapkan hukum: kepastian hukum, kegunaan, dan keadilan. Ketiga komponen ini perlu seimbang, proporsional, dan mau membuat konsesi. Namun, pada kenyataannya, mencapai keseimbangan yang setara dan proporsional antara ketiga faktor ini tidak selalu sederhana. Fokus yang berlebihan pada kejelasan hukum, ditambah dengan kepatuhan yang ketat terhadap peraturan, dapat menyebabkan perasaan tidak adil.

Para pencari keadilan memiliki harapan pada adanya kepastian hukum terhadap perilaku berubah-ubah dari aparat penegak hukum, yang kadang-kadang selalu angkuh dalam melakukan pekerjaan mereka sebagai aparat penegak hukum. Masyarakat akan dapat memahami dengan jelas hak dan kewajibannya sesuai dengan hukum ketika ada kepastian hukum. Orang tidak akan tahu apa yang harus dilakukan atau apakah kegiatan mereka benar atau ilegal, dilarang atau tidak oleh hukum, jika tidak ada kepastian hukum. Standar yang baik dan transparan dalam undang-undang dapat mencapai kepastian hukum ini, dan penerapannya juga akan terbukti.

Dengan kata lain, ancaman hukuman, hukum yang sesuai, dan subjek dan objek semuanya diperlukan untuk kepastian hukum. Kepastian hukum, bagaimanapun, mungkin tidak dianggap sebagai komponen konstan, melainkan sebagai alat yang diterapkan sesuai dengan keadaan sambil mengingat konsep efisiensi dan manfaat. Mengenai kepastian hukum di bidang hukum pertanahan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang meliputi Peraturan Dasar Prinsip-prinsip Agraria mengatur hal-hal sebagai berikut: Peraturan perundang-undangan lain akan mengatur peraturan pelaksanaannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pasal 1 ayat (1), mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai seperangkat kegiatan yang berkelanjutan, berkesinambungan, dan rutin yang dilakukan oleh pemerintah mengenai bidang tanah dan unit rumah rata. Kegiatan tersebut antara lain penerbitan sertifikat bukti hak atas kavling tanah yang sudah memiliki hak dan hak milik atas satuan rusun dan hak-hak tertentu yang membebani rudo, serta pengumpulan, Pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar. Ini memberi tanah status yang jelas dan dapat digunakan dalam pemberian dan pengakuan hak baru serta pengalihan hak yang ada.

Pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah untuk memberikan perlindungan dan kejelasan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam konteks ini, konstruksi hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum dimaksudkan untuk relevan dengan hukum, subjek, dan objek. Agar barang-barang tersebut jelas secara hukum, informasi fisik tentang tanah yang terdaftar diperlukan. Oleh karena itu, setelah dimensi dan batas tanah yang relevan ditentukan, "pathok"

ditempatkan di setiap sudut plot tanah. Batas-batas tanah pathok ditetapkan berdasarkan persetujuan pihak yang berkepentingan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah di sebelah sebidang tanah yang berlaku sertifikat. Setelah penetapan perbatasan, pengukuran dilakukan, dan hasilnya diplot pada peta daftar tanah dasar. Peta dasar ini akan menampilkan atribut fisik tanah yang menjadi subjek aplikasi pendaftaran, beserta bentuk, luas, batas, dan lokasinya. Akibatnya, tujuannya dijamin jelas secara hukum.

Untuk mencegah posisi sebidang tanah tumpang tindih, peta pendaftaran tanah yang merinci objek lahan subjek sangat penting. Kepastian hukum subjek akan memiliki dampak yang signifikan terhadap keabsahan pemilikan tanah yang bersangkutan. Menentukan siapa yang memiliki wewenang dan tanggung jawab atas properti, atau siapa yang akan melakukan tindakan hukum dengan tujuannya, sebagian besar tergantung pada kemampuan pemilik hak atas tanah untuk menetapkan subjek kepemilikan. Sejarah perolehan hak-hak ini sangat penting untuk memenuhi tingkat jaminan pemilik atas masalah tersebut. Menggunakan dokumen akuisisi untuk menunjukkan kepemilikan tanah akan sangat penting. Oleh karena itu, unsur akuisisi dengan itikad baik harus dipertimbangkan saat menentukan topik pemegang hak sebuah tanah.

Pemegang hak atas tanah dilindungi secara hukum jika dua sertifikat dikeluarkan.

Berdasarkan penjelasan asas-asas dan pengertian menurut para ahli pada Bab sebelumnya dapat kita maknai bahwa dalam pelaksanaan/upaya pemerintah dalam melakukan pemetaan tanah agar Kepastian Hak Atas Tanah dapat terjamin harus dijalankan dengan sebaik mungkin dan semaksimal mungkin. Pengertian Hak Atas Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 dikatakan bahwa “bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termasuk dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 1 ayat (2) memberi wewenang pada negara.

Berdasarkan hal tersebut di atas, pemerintah sebagai entitas yang bertanggung jawab untuk menangani masalah pertanahan di Indonesia mewajibkan peraturan pertanahan. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar tentang Prinsip-Prinsip Agraria dan Turunannya, dan untuk melaksanakan peraturan tersebut, pemerintah menunjuk organisasi yang berwenang untuk melakukannya dengan menunjuk Badan Pertanahan Indonesia, yang selanjutnya mengkategorikan ke dalam sejumlah jenis yang ditemukan dalam konsep primer yang berbeda.

Menurut penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atas Pasal 32 ayat (2), kerentanan pendaftaran tanah negatif adalah potensi bagi seseorang yang meyakini memiliki hak atas tanah untuk menuntut pihak yang namanya tertera pada sertifikat. Lembaga *Rechtsverwerking*, lembaga pelepasan yang dikenal dalam hukum adat, digunakan untuk memperbaiki kekurangan ini

karena Undang-Undang Pertanahan Nasional didasarkan pada hukum adat. Menurut hukum adat yang dikenal sebagai *Rechtsverwerking*, jika seseorang membeli tanah dengan itikad baik, mereka kehilangan hak mereka untuk merebutnya kembali jika mereka membiarkannya tidak digarap untuk jangka waktu tertentu. Menurut Kartini Mulyadi, *Rechtsverwerking* merupakan organisasi yang berkembang dari waktu ke waktu.⁷

a) Ketika pemilik tanah tidak mengejar hak milik mereka untuk jangka waktu tertentu, mereka kehilangan hak atas tanah mereka.

b) Seseorang yang telah menggunakan dan mengendalikan blok properti dengan itikad baik berhak mengakses tanah yang telah digunakannya.

Maka Mengenai sudut pandang Kartini Mulyadi yang disebutkan di atas, ada dua poin penting yang perlu diperhatikan mengenai lembaga *Rechtsverwerking*: pertama, bahwa pemilik akan kehilangan haknya jika tanah tidak dikelola dengan baik dalam jangka waktu tertentu; dan kedua, jika seseorang telah memerintah dan mengawasi tanah itu, dia pada akhirnya akan membelinya dengan itikad baik.

IV. PENUTUP

a. Kesimpulan

Stabilitas hukum bagi pemilik tanah di bawah sistem hukum pertanahan Indonesia Secara keseluruhan, masalah ini menyangkut kekuasaan pemilik tanah untuk beroperasi di properti mereka sesuai dengan pembatasan hukum yang relevan. Namun, definisi yang terkuat berkaitan dengan hak istimewa pemilik dalam melindungi hak miliknya dari pihak yang mengganggu. Untuk memahami kekuatan pembuktian sertifikat hak tanah milik pemegang hak, sebenarnya diberikan jaminan yang lengkap dan kuat dari ketentuan hukum karena sertifikat tersebut dan dicatat di Kantor Pertanahan setempat sehingga dianggap akurat.

Saran

Melalui penerapan prosedur pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang positif, pemerintah harus meningkatkan upayanya untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Untuk melindungi pemilik hak atas tanah dengan benar, ini dilakukan. Untuk mencegah masyarakat ditipu oleh mereka yang hanya tertarik untuk menghasilkan uang untuk diri mereka sendiri, penting bagi semua orang yang terlibat—dalam contoh ini, pemegang dan pemilik hak tanah—untuk menyadari hak dan tanggung jawab mereka dalam hal memiliki sebidang tanah.

DAFTAR PUSTAKA

. Achma. Rubaie, , Hukum. Penggadaaan. Tanah Untuk. Kepentiingan Umum, Bayumedia., Malang, .2007.
Jilid 1, Hukum Pertanahan Nasional, Djambatan, Edisi Kelima, Jakarta, 1994;
Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Implementasinya.

⁷ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja , Hak-Hak Atas Tanah (Prenad Medika, 2004) 83.

Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Bandung, 2007.

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta: 2007, halaman 35

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta: 1985 halaman 97

Runtunuwu, Yoan. (2019). Kajian Hukum Ratifikasi Konvensi Internasional Terhadap Penyiksaan Berkaitan Dengan Upaya Paksa Menurut KUHAP. *Jurnal Civic Education: Media Kajian Pancasila dan Kewarganegaraan*. 3. 7. 10.36412/ce.v3i2.1095

Leidy Palembang, Henry Lumenta, *Legal Position of Land Rights in the form of an Enclave*, Proceedings of the Unima International Conference on Social Sciences and Humanities (UNICSSH 2022)

3 Kitab Undang-Undang Hukum, Grahamedia Press, 2020, hal. 319

<https://www.chplaw.id/blog/gugatan-wanprestasi/>