

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH  
YANG STATUS KEPEMILIKAN SEGELNYA TELAH DILAKUKAN  
PERALIHAN HAK KEPADA ORANG LAIN TANPA ITIKAD BAIK**

***LEGAL PROTECTION OF OWNER OF LAND RIGHTS WHICH  
OWNERSHIP STATUS HAS BEEN TRANSFER OF RIGHTS  
TO OTHERS WITHOUT GOOD FAITH***

**Deby Rezky Amanda Anastasia<sup>1</sup>, Jonathan P A Tumanggor<sup>2</sup>, Reni Aprilyah<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,

Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114

Email: [debyrezky06@gmail.com](mailto:debyrezky06@gmail.com), [jonathantumanggor77@gmail.com](mailto:jonathantumanggor77@gmail.com),  
[reniaprilyah21@gmail.com](mailto:reniaprilyah21@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap status kepemilikan segel yang telah dilakukan peralihan hak kepada orang lain tanpa itikad baik dan untuk mengetahui upaya hukum pemilik tanah yang telah dilakukan peralihan hak kepada orang lain. Metode penelitian melalui pendekatan normatif, yaitu melakukan penelitian dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan dan bentuk-bentuk produk hukum yang ada. Serta mencakup penelitian terhadap dasar-dasar umum yang terkandung di dalam peraturan hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. Jenis penelitian bersifat deskriptif dengan sumber data terdiri dari data primer yakni wawancara dan data sekunder yaitu sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dengan studi lapangan dan studi pustaka, kemudian data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan hukum hanya diberikan kepada pemilik tanah yang benar berdasarkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum, karena pemilik tanah yang sah memiliki data yuridis dan secara fisik menguasai tanahnya secara langsung, artinya pemilik tanah berhak, bebas dalam penguasaan tanahnya dan kepemilikan itu melekat kepada ahli warisnya sepanjang tidak dialihkan kepada pihak lain. Upaya hukum yang dapat dilakukan pemilik tanah terhadap peralihan hak kepada orang lain yaitu dapat melalui Badan Pertahanan Nasional dan dapat melalui proses litigasi apabila penyelesaian secara musyawarah tidak membuahkan hasil.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Segel, Peralihan Hak

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the legal protection of the status of ownership of the seal that has been transferred to another person without good faith and to determine the legal remedies of the land owner whose rights have been transferred to another person. The research method uses a normative approach,*

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>3</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

## Artikel

---

*namely conducting research with reference to the legislation and existing forms of legal products. It also includes research on the general principles contained in the rule of law, legal systematics, comparative law, and legal history. This type of research is descriptive with data sources consisting of primary data, namely interviews and secondary data, namely primary, secondary and tertiary legal sources. Methods of collecting data with field studies and literature studies, then the data were analyzed qualitatively. The results show that legal protection is only given to the right land owner based on evidence of legal ownership of land rights, because the legitimate land owner has juridical data and physically controls the land directly, meaning that the land owner has the right, is free to control the land and ownership is attached to the heirs as long as it is not transferred to another party. Legal remedies that can be taken by land owners against the transfer of rights to other people are through the National Defense Agency and can go through the litigation process if the settlement by deliberation does not produce results.*

**Keywords:** *Legal Protection, Seal, Transfer of Rights*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Secara formal, kewenangan hak menguasai dari negara untuk mengatur bidang pertanahan sebagaimana bunyi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan hukum dasar pendayagunaan tanah di sebutkan: " Bumi dan Air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat." Hak menguasai negara atas tanah mencerminkan negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, serta pemanfaatan atas tanah. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanahnya.<sup>4</sup>

Tanah negara adalah tanah-tanah yang dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf.<sup>5</sup>

Kedudukan dari Surat Keterangan Tanah ini dimuka hukum hanya sebagai surat keterangan hak untuk memohonkan hak atas tanah. Dan jika ada seseorang yang mempunyai tanah garapan berdasarkan Surat Keterangan Tanah dapat saja mengajukan hak kepada Kantor Badan Pertanahan karena Surat Keterangan Tanah dapat dipergunakan sebagai alas hak. Hal ini disebabkan lampiran dari Surat Keterangan Tanah tersebut membuktikan tanah tersebut telah digarap oleh pemilik dan dibenarkan oleh para penggarap lainnya, terlebih lagi dikuatkan dengan pernyataan pemilik yang kemudian diketahui oleh RT, RW, kepala desa, kelurahan dan diketahui oleh kepala kecamatan setempat.<sup>6</sup>

Surat Keterangan Tanah ini adalah merupakan bentuk administratif terhadap penguasaan fisik tanah sama halnya dengan surat dasar. oleh karena itu sebagai bentuk administrasi maka ini ada kaitan dengan suatu alat pembuktian yang mana untuk membuktikan adanya penguasaan atas suatu tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> S. H. Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019), hlm 73.

<sup>5</sup> Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi* (Penerbit Buku Kompas, 2006), hlm 62.

<sup>6</sup> Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm 104.

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Gradika, 2012), hlm 86.

*Artikel*

Keberadaan Surat Keterangan Tanah sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat diakui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, walaupun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum akan tetapi untuk dapat dijadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertipikat.

Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (1) UU Pokok Agraria menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah dan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk mendapatkan kepastian hukum diseluruh wilayah Indonesia atas peralihan hak atas tanah maka harus didaftarkan ke di Kantor Pertanahan, tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 yang menyatakan sebagai berikut: 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak bersangkutan. 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang bidangnya dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria, hak masyarakat hukum adat sepanjang masih ada tetap diakui, asalkan tidak bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan. Jadi walaupun segel tanah masih diakui, untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria maka dapat dikatakan sertifikat merupakan hal yang penting, untuk itu masyarakat harus serius untuk memperhatikan bukti atau surat kepemilikan tanah mereka masing-masing. Namun bukti berupa segel tanah ini merupakan permasalahan tumpang tindih yang menghambat proses pendaftaran tanah.

Beberapa penelitian telah dilakukan terkait dengan kepemilikan dan peralihan hak atas tanah, namun yang membedakan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah penelitian ini lebih berfokus pada perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang telah dilakukan peralihan hak kepada orang lain.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap status kepemilikan segel yang telah dilakukan peralihan hak kepada orang lain tanpa itikad baik dan untuk mengetahui upaya hukum pemilik tanah yang telah dilakukan peralihan hak kepada orang lain.

**B. Rumusan Masalah**

Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang status kepemilikan segelnya telah dilakukan peralihan hak kepada orang lain tanpa itikad baik?

**C. Metode**

## Artikel

---

Metode penelitian melalui pendekatan normatif, yaitu melakukan penelitian dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan dan bentuk-bentuk produk hukum yang ada. Serta mencakup penelitian terhadap dasar-dasar umum yang terkandung di dalam peraturan hukum, sistematika hukum. Jenis penelitian bersifat deskriptif yaitu penelitian dengan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak.<sup>8</sup> Lokasi penelitian di Kota Balikpapan, Kalimantan Timur. Sumber data terdiri dari data primer yakni data yang berupa informasi yang diperoleh di lokasi penelitian dan data sekunder yaitu sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dengan studi lapangan dan studi pustaka, kemudian data dianalisis secara kualitatif.

### D. Tinjauan Pustaka

#### 1. Tinjauan Umum Tentang Pengalihan Hak

Pada ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.<sup>9</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya di bebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.<sup>10</sup>

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:<sup>11</sup>

- 1) Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- 2) Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

---

<sup>8</sup> Soerjono & Abdul Rahman, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hlm 23.

<sup>9</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah* (Penerbit Republika, 2008), hlm 69.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 71.

<sup>11</sup> S. H. R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (PT. Intermasa, 2021), hlm 72.

## Artikel

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>12</sup> Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:<sup>13</sup>

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dikenal juga beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut:<sup>14</sup>

- 1) Jual beli tanah menurut Hukum Adat
- 2) Jual beli tanah menurut UUPA
- 3) Penghibahan tanah
- 4) Pewarisan tanah

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUH Perdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut.

Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya', 2007, hlm 65.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 65.

<sup>14</sup> Sutedi, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya', hlm 71.

<sup>15</sup> R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm 70.

*Artikel*

Perolehan hak, lazimnya terjadi karena pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum, tidak memakai perincian satu persatu. Hal ini terjadi pada suatu pewarisan atau perkawinan dengan percampuran kekayaan. Seorang ahli waris mendapat seluruh atau sebagian dari semua hak si meninggal. Seorang isteri yang kawin dalam percampuran kekayaan memperoleh separuh dari semua hak-hak suaminya.<sup>16</sup>

Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya.

Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut.

Dengan demikian, maka penguasaan terhadap hak milik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik. Apabila sertifikat hak milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut sudah berpindah kepada orang lain, dan penguasaan terhadap benda tersebut tidak dapat lagi dilakukan oleh orang yang kepemilikan sudah berganti dengan orang lain, dan orang lain yang mendapatkan hak milik tersebut yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

## 2. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>17</sup> Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>18</sup> Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>19</sup>

### a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 74.

<sup>17</sup> Jurnal Hukum Setiono, 'Rule Of Law (Supremasi Hukum)', *Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta*, 2004, hlm 3.

<sup>18</sup> Hukum Muchsin and Fadillah Putra, *Hukum Dan Kebijakan Publik: Analisis Atas Praktek Hukum Dan Kebijakan Publik Dalam Pembangunan Sektor Perekonomian Di Indonesia* (Universitas Sunan Giri Surabaya bekerjasama dengan Averoes Press, 2002), hlm 3.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 20.

*Artikel*

maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:<sup>20</sup>

a) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

## II. PEMBAHASAN

### A. Perlindungan Hukum Terhadap Status Kepemilikan Segel Yang Telah Dilakukan Peralihan Hak Kepada Orang Lain Tanpa Itikad Baik

Peralihan hak atas tanah merupakan hubungan hukum yang dilakukan oleh dan/atau di hadapan PPAT yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu beralih dan diahlihan. Kedua bentuk peralihan tersebut, dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>21</sup>

a) Beralih

Beralih maksudnya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik yang lama kepada pemilik yang baru karena suatu peristiwa hukum. Tidak ada unsur sengaja bila dikaitkan dengan

<sup>20</sup> Philipus M. Hadjon, 'Hukum Administrasi Negara' (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hlm 30.

<sup>21</sup> S. H. Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019), hlm 358.

*Artikel*

---

perbuatan. Misalnya seorang meninggal dunia meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, haknya beralih kepada alih warisnya.

b) Dialihkan

Dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan suatu pihak untuk mengadakan suatu hubungan hukum dengan tujuan mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Misalnya, dengan jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.

Tata cara peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuktikan dengan Akta PPAT dengan bentuk, isi dan cara pembuatannya sesuai dengan ketentuan formalnya. Pembuatan akta di depan seorang PPAT harus disaksikan oleh dua orang saksi atau lebih dan saksi-saksi tersebut yang menurut hukum berhak bertindak sebagai saksi.

Berdasarkan Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997, dijelaskan bahwa PPAT akan menolak untuk membuat akta jika kepadanya tidak diserahkan sertipikat tanah yang asli, dan jika belum ada sertipikat, surat keterangan dari kepala desa/kelurahan dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat dari kantor pertanahan; salah satu pihak yang akan mengadakan hubungan hukum tertentu tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; terdapat pihak yang bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak yang berisikan hubungan hukum untuk melaksanakan pemindahan hak; belum ada izin pejabat atau instansi yang berwenang; objek tanah dalam sengketa mengenai perubahan data yuridis dan data fisik; terdapat syarat yang belum dipenuhi.

PPAT sudah harus menyerahkan seluruh berkas, yaitu sertipikat asli, akta PPAT, Pajak Balik Nama (5%) dan dokumen lain seperti SKPT dan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah atas tanah yang belum bersertipikat ke Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah dibuat akta PPAT. Sedangkan, peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan akta PPAT tetapi oleh pejabat lain dan dengan cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ialah pelelangan dan pewarisan.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, alas hak tersebut diberi istilah data yuridis, yakni keterangan mengenai status bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Alas kepemilikan hak atas tanah inilah yang seharusnya dijadikan dasar penerbitan sertipikat kepemilikan di Kantor Pertanahan. Dan alas hak ini merupakan satu bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi.

Perlindungan hukum harus diberikan kepada setiap warga Negara, karena perlindungan hukum tersebut adalah perlindungan yang diberikan kepada seseorang/Badan Hukum yang diatur dalam undang-undang / ketentuan lain dengan akibat bahwa pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan tersebut akan menerima sanksi administratif, sanksi pidana dan atau dapat dituntut pihak lain untuk memberi ganti rugi, karena perlindungan hukum tersebut hanya dapat dilakukan dengan penegakan hukum, perlindungan hukum tanpa penegakan hukum akan sia-sia. Karena penegakan hukum harus memenuhi 3 (tiga) unsur yang harus diperhatikan yaitu unsur kepastian hukum, unsur kemanfaatan dan unsur keadilan.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (-, 1919), hlm 145.



*Artikel*

Pasal 62 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi adalah hak atas tanah yang mengandung kesalahan antara lain :

- 1) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah.
- 2) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti.
- 3) Kesalahan dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
- 4) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas.
- 5) Tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah
- 6) Kesalahan Subyek dan/atau Obyek hak
- 7) Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Pasal 32 PP Nomor 24/1997 menyebutkan bahwa :

- 1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Apabila akta yang dibuat dihadapan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut telah didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan dan telah diterbitkan hak atas tanahnya, maka pembatalan akta tersebut dapat diajukan pembatalannya ke Pengadilan Negeri tempat wilayah jual beli tersebut terjadi.

Dalam hal pemberian atau penetapan hak atas tanah baru dapat diproses haknya apabila diajukan permohonan oleh pemilik tanah dengan melampirkan kelengkapan persyaratan baik tanda identitas maupun alas haknya yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanahnya. Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subyek hak), maka pemerintah sebagai pemangku hak menguasai negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dan tanah.

Menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu Didaerah, “Ijin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau Badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu”. Penerbitan Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) menunjukkan adanya penekanan pada izin tertulis yaitu berbentuk dokumen untuk melakukan kegiatan tertentu, kegiatan tertentu disini IMTN sebagai alas hak pengganti segel tanah untuk menjadi dapat didaftarkan dikantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat, sehingga berdasarkan yuridis administratif, dengan surat keterangan IMTN untuk meminimalisir terjadinya sengketa dan memperbaiki sistem pelayanan administrasi pendaftaran tanah di Kota Balikpapan dibentuk Surat Keterangan Izin Membuka Tanah Negara.

*Artikel*

Menurut pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, yang menjadi dasar atau alas hak lama untuk di daftarkan ke kantor pertanahan adalah berupa segel tanah, dimana dalam penjelasannya bentuk alat pembuktian tertulis dengan apapun namanya sudah dianggap cukup untuk keperluan pendaftaran hak, namun memang berbeda untuk Kota Balikpapan yang menjadi alas hak adalah berupa surat keterangan IMTN yang dikeluarkan oleh kecamatan untuk luas maksimal 1.000 m<sup>2</sup>, walaupun surat keterangan IMTN tidak termasuk dan diatur dalam pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, IMTN diakui sebagai alas hak di Balikpapan dan sebagai pengganti segel tanah, ini dapat penulis kategorikan di dalam penjelasan pasal 24 ayat (1) huruf m, di dalam penjelasan huruf m disebutkan bahwa “lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA”. Yang dimaksud dalam pasal II konversi merupakan hak atas tanah yang memberikan wewenang atau mirip dengan pasal 20 ayat (1) yaitu hak milik, untuk itu IMTN tetap menjadi alas hak karena walaupun hasil inovasi dari pemerintahan daerah Kota Balikpapan, IMTN isinya sama dengan segel tanah tidak merubah substansi dari isi yang ada di segel tanah. Hanya dilakukan pengukuran ulang agar batasnya sesuai dengan perkembangan yang ada.

Surat keterangan IMTN berdasarkan pemaparan penulis diatas merupakan alas hak/bukti hak yang sama dengan segel tanah (surat keterangan hak garap) sesuai dengan pasal 22 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yakni “terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah” karena hak milik menurut hokum adat ialah pembukaan tanah. Segel tanah sebagai bukti hak lama kepemilikan tanah tidak berfungsi untuk syarat pendaftaran tanah dalam memperoleh sertifikat.

Sesuai pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Jadi sertifikat tetap merupakan tanda bukti hak yang sah asal sesuai dengan data fisik dan yuridisnya dengan data surat ukur, untuk itu sertifikat yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan sebagai lembaga yang berhak mengurus bidang pertanahan tetap sah dan memiliki kepastian hukum. IMTN tetap suatu produk hukum yang memberikan perlindungan kepada masyarakat dan sekarang sudah menjadi alas hak pengganti segel tanah di kota Balikpapan, meski setiap 3 tahun harus diperpanjang kalau belum didaftarkan peningkatan menjadi sertifikat dikantor pertanahan.

#### 1. Bentuk Perlindungan Hukum Secara Preventif

Mendayagunakan secara maksimal instrumen pengawasan dan memiliki prinsip kehati-hatian dalam penerbitan surat keterangan Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) dengan menaati dan mengikuti tata cara yang telah ditentukan oleh Peraturan Daerah, karena Pemerintah Kota Balikpapan yang dilimpahkan kepada kecamatan sebagai pejabat yang berwenang mengeluarkan surat keterangan IMTN sebagai pengganti segel tanah ini sebenarnya bertujuan untuk melindungi warganya. Dengan mengikuti dan menaati peraturan daerah yang telah dibuat oleh pemerintah Kota Balikpapan, maka produk hukum yang dihasilkan berupa IMTN itu dapat melindungi pemegang hak atas tanah, karena ketika sudah memiliki IMTN maka dapat ditingkatkan haknya dan itu dapat mempermudah proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan dan IMTN sebagai alas bukti hak kepemilikan tanah, karena menurut Philipus M. Hadjon dalam teori perlindungan

## Artikel

---

hukum secara preventif, dengan adanya peraturan daerah ini maka pemerintah terdorong bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

### 2. Bentuk perlindungan hukum secara represif

#### a) Non litigasi

selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).<sup>23</sup>

Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam UU 30/1999 tentang Arbitrase. Meskipun pada prakteknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan. Istilah APS merupakan penyebutan yang diberikan untuk pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Ada yang mengartikan APS sebagai *Alternative to Litigation* yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase merupakan bagian dari APS. Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam usaha penyelesaian sengketa (dengan jalan musyawarah), dan Kecamatan sebagai pihak mediator. Pihak kecamatan diperlukan sikap yang tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti bahwa mediator tersebut harus bersikap pasif. Pihak kecamatan yang menangani musyawarah ini adalah dari camat sendiri, kepala seksi pemerintahan, sekretaris camat, ketua RT/pihak kelurahan.

#### b) Litigasi

##### 1) Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri

Dalam peraturan perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase yang pada intinya mengatakan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui Lembaga pengadilan. Menurut Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Penyelesaian Sengketa* mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan,

---

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, 'Mediasi Di Pengadilan: Dalam Teori Dan Praktik', 2012, hlm 8.

perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.<sup>24</sup>

Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka dapat dilanjutkan atau diajukan gugatan kepada pengadilan untuk mencari kebenaran atas kepemilikan sah dari segel tanah tersebut yang nantinya akan diputuskan oleh hakim sesuai dengan saksi-saksi dan bukti yang ditunjukkan didalam persidangan sehingga menghasilkan keputusan yang incraht.

Pada dasarnya orang atau badan hukum karena pelanggaran hak-hak dan kewajibannya yang timbul dari hukum perdata dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hukum Perdata dimaksud adalah hukum perdata sipil, hukum dagang, dan hukum adat yang tidak tertulis gugatan perdata pada tingkat pertama harus dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya, jadi gugatan harus tertulis.

Setelah penggugat membayar biaya perkara dan memasukkan surat gugatan Panitera Pengadilan Negeri mencatat dalam daftar Register Perkara. Ketua Pengadilan menentukan hari dan jam kepada Penggugat dan Tergugat perkara itu akan diperiksa di muka persidangan Pengadilan sebagai tempat terakhir bagi pencari keadilan yang diharapkan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan secara adil dan benar. Terhadap perkara yang diajukan, pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili meskipun tidak atau kurang jelas hukumnya karena hakim dianggap tahu akan hukumnya, asas ini tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 4 tahun 2004 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan kehakiman Hakim dan setiap pemeriksaan perkara harus sampai kepada keputusannya, walaupun kebenaran yang dicari itu tidak ditemukan.

Sarana yang digunakan hakim adalah alat-alat bukti, yang perlu dibuktikan adalah peristiwa yang dikemukakan penggugat dan tergugat. Para pihak harus membuktikan kebenaran peristiwanya. Alat bukti yang diajukan untuk membuktikan peristiwa sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR adalah : alat bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Siapa yang harus membuktikan menurut ketentuan pasal 163 HIR adalah “Barang siapa yang mengatakan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Hakim dalam melakukan pembuktian berpedoman pada ketentuan Undang Undang, dalam hal Undang Undang tidak mengatur atau tidak jelas, Hakim memerlukan asas-asas hukum umum untuk dapat menerapkannya terhadap peristiwa di persidangan. Asas hukum bukanlah norma hukum

## 2) Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara

Pasal 53 UU Nomor 9 Tahun 2004 disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar

<sup>24</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional: Edisi Kedua* (Sinar Grafika, 2022), hlm 1.

## Artikel

Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan pada Pasal 53 ayat (2) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Tenggang waktu menggugat seseorang atau badan hukum terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) harus menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yaitu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterima atau diumumkan keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Berkaitan dengan tenggang waktu menggugat, Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 2 tahun 1991, memberikan petunjuk sebagai berikut: Perhitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 terhenti / ditunda pada waktu gugatan didaftarkan dikepaniteraan PTUN yang berwenang. Sehubungan dengan Pasal 62 ayat (6) dan Pasal 63 ayat (4) maka gugatan baru hanya dapat diajukan sisa tenggang waktu pada butir 1.

Sertipikat hak atas tanah yang telah menerbitkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN merupakan jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika terjadi sengketa terhadap sertipikat Hak Milik, yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.

Sementara menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berpekara maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).

## **B. Upaya Hukum Biasa Pemilik Tanah Yang Telah Dilakukan Peralihan Hak Kepada Orang Lain**

Tanah adalah suatu benda alam yang terdapat dipermukaan kulit bumi, yang tersusun dari bahan-bahan mineral sebagai hasil pelapukan batuan, dan bahan-bahan organik sebagai hasil pelapukan sisa-sisa tumbuhan dan hewan, yang merupakan medium atau tempat tumbuhnya tanaman dengan sifat-sifat tertentu, yang terjadi akibat dari pengaruh kombinasi faktor-faktor iklim, bahan induk, jasad hidup, bentuk wilayah dan lamanya waktu pembentukan.<sup>25</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar. Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan

<sup>25</sup> Hieronymus Yulipriyanto, *Biologi Tanah Dan Strategi Pengelolaannya* (Graha Ilmu, 2010), hlm 11.

## Artikel

---

untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>26</sup>

Konflik atau sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara dalam pengadilan.<sup>27</sup> Sebuah konflik berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain.

Konflik pertanahan sesungguhnya bukanlah hal baru. Namun dimensi konflik makin terasa meluas di masa kini bila dibandingkan pada masa kolonial. Beberapa penyebab terjadinya konflik pertanahan adalah:<sup>28</sup>

- a. Pemilikan/Penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata
- b. Ketidaksiharian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian
- c. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah
- d. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat atas tanah (hak ulayat)
- e. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

Masalah tanah dilihat dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Timbulnya sengketa hukum tentang tanah adalah bermula dari pengaduan satu pihak (orang/badan) yang berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah ataupun prioritas kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Secara garis besar peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi lima yaitu:<sup>29</sup>

1. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal perkebunan, kehutanan, proyek perumahan yang diterlantarkan dan lain-lain
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan landreform
3. Akses-akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah
5. Masalah yang berkenaan dengan Hak Ulayat masyarakat hukum adat.

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. berdasarkan PERKABAN Nomor 3 Tahun 2011, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

---

<sup>26</sup> Supriyadi, *Hukum Agraria, Cetakan Keempat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 3.

<sup>27</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm 433..

<sup>28</sup> Lutfi Nasution, 'Catatan Ringkas Tentang Pemberdayaan Masyarakat Dalam Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah', *Pokok-Pokok Pikiran Dalam Sarasehan Oleh Badan Pertanahan Nasional*, 2001.

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, 2019, hlm 358.

## Artikel

---

Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah-langkah:<sup>30</sup>

1. Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, masalah kepemilikan, dan masalah terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah.

2. Penelitian dan menganalisa data

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian dan menganalisa data yang ada maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

3. Pencegahan (mutasi)

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

4. Musyawarah

Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

5. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN.

Seluruh pejabat dari Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pekerjaannya harus taat pada aturan-aturan yang berlaku, baik untuk peraturan dan etika jabatan maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan seperti menerima sogok dan membuat dokumen yang palsu merupakan suatu pelanggaran. Pelanggaran ini berakibat pada administrasi pertanahan yang berantakan dan merugikan masyarakat. Pendaftaran tanah perlu dilaksanakan dengan meningkatkan mutu pelayanan dari aparatnya sendiri.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Pertama, Perlindungan hukum hanya diberikan kepada pemilik tanah yang benar berdasarkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum, karena pemilik tanah yang sah memiliki data yuridis dan secara fisik menguasai tanahnya secara langsung, artinya pemilik tanah berhak, bebas dalam penguasaan tanahnya dan kepemilikan itu melekat kepada ahli warisnya sepanjang tidak dialihkan kepada pihak lain.

---

<sup>30</sup> S. W. Maria, W. N. A. Sumardjo, and Kompas Pemilikan Hak Milik Terselubung, 'Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi', *Jakarta, Kompas*, 2001, hlm 179.

## Artikel

---

Kedua, upaya hukum yang dapat dilakukan pemilik tanah terhadap peralihan hak kepada orang lain yaitu dapat melalui Badan Pertahanan Nasional dan dapat melalui proses litigasi apabila penyelesaian secara musyawarah tidak membuahkan hasil.

### B. Saran

Pertama, bila ada kesalahan prosedur terhadap pengeluaran sertipikat, baik kesalahan karena subjek maupun objeknya sendiri dari suatu pekerjaan yang lalai, pejabat tersebut harus dapat memberikan ganti rugi kepada pemilik sertipikat bila ternyata haknya tidak jatuh pada dirinya si pemilik yang paling berhak. diberikan ganti rugi atasnya. Hal ini Sebagai konsekwensi tanggung jawab negara atas hukum yang dibuatnya mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah.

Kedua, Perlu adanya reformasi birokrasi Badan Pertahanan Nasional secara nyata dan perlu peningkatan kualitas sumber daya manusianya sehingga dapat menjalankan pelayanan publik dan menerapkan asas-asas umum pemerintahan umum yang baik demi kepastian hukum di masyarakat dalam bentuk sistem rekrutmen kepegawaian dan penerapan sistem penilaian kerja kepegawaian, dan diharapkan segera dilakukan pembenahan sistem pendataan tanah secara online diseluruh kabupaten sehingga tanah-tanah masyarakat terdata dan terdaftar kepemilikannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdul Rahman, Soerjono &. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2003.

Hadjon, Philipus M. 'Hukum Administrasi Negara'. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005.

Maria, S. W., W. N. A. Sumardjo, and Kompas Pemilikan Hak Milik Terselubung. 'Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi'. *Jakarta, Kompas*, 2001.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. -, 1919.

Muchsin, Hukum, and Fadillah Putra. *Hukum Dan Kebijakan Publik: Analisis Atas Praktek Hukum Dan Kebijakan Publik Dalam Pembangunan Sektor Perekonomian Di Indonesia*. Universitas Sunan Giri Surabaya bekerjasama dengan Averoes Press, 2002.

Nasution, Lutfi. 'Catatan Ringkas Tentang Pemberdayaan Masyarakat Dalam Pengelolaan Dan Pemanfaatn Tanah'. *Pokok-Pokok Pikiran Dalam Sarasehan Oleh Badan Pertanahan Nasional*, 2001.

R Subekti, S. H. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT. Intermasa, 2021.

Setiono, Jurnal Hukum. 'Rule Of Law (Supremasi Hukum)'. *Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta*, 2004.

Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.

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



*Artikel*

---

- Supriyadi. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010.
- . *Hukum Agraria, Cetakan Keempat*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sutedi, Adrian. ‘Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya’, 2007.
- . *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Gradika, 2012.
- Urip Santoso, S. H. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media, 2019.
- . *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media, 2019.
- Usman, Rachmadi. ‘Mediasi Di Pengadilan: Dalam Teori Dan Praktik’, 2012.
- Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Penerbit Republika, 2008.
- Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional: Edisi Kedua*. Sinar Grafika, 2022.
- Yulipriyanto, Hieronymus. *Biologi Tanah Dan Strategi Pengelolaannya*. Graha Ilmu, 2010.

**B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan