

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Konsep Perlindungan Hukum

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Kepustakaan Belanda menyebut perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia "rechtsbescherming van de Burges tegen de overhead", dan kepustakaan Inggris menyebutnya "*Legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities.*" Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum dimaksudkan untuk melindungi hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain. Perlindungan ini diberikan kepada masyarakat sehingga mereka dapat menikmati semua hak yang dijamin oleh hukum.<sup>1</sup>

Menurut Muktie, A. Fadjar, perlindungan hukum terbatas pada perlindungan yang hanya diberikan oleh hukum. Sebagai subjek hukum, manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan tindakan hukum. Perlindungan yang diberikan oleh hukum juga terkait dengan adanya hak dan kewajiban. Untuk melaksanakan dan memberikan perlindungan hukum yang diperlukan, sarana perlindungan hukum digunakan.

Kepentingan hukum adalah menjaga hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang harus diatur dan dilindungi.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h.54.

<sup>2</sup> Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung: CV Citra Aditya Bakti 2000, h.69.

Peraturan hukum yang dibuat oleh masyarakat pada dasarnya merupakan perjanjian masyarakat untuk mengatur hubungan antara anggota masyarakat dan pemerintah, dan dianggap mewakili kepentingan masyarakat, sehingga tahapan di mana perlindungan hukum berasal dari ketentuan hukum.

## **2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum**

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan berasal dari ide-ide tentang pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia, karena menurut sejarahnya di Barat, ide-ide tentang pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia diarahkan untuk membatasi dan menetapkan bahwa masyarakat memiliki kewajiban terhadap pemerintah.

Oleh karena itu, dalam upaya menciptakan prinsip-prinsip yang akan melindungi rakyat secara hukum, Pancasila harus dimulai dengan menjelaskan konsep dan deklarasi hak asasi manusia.<sup>3</sup>

### **a. Undang-Undang Dasar 1945 dan Hak Asasi Manusia**

Dari segi waktu, UUD 1945 dibuat dan disahkan sebelum Deklarasi Hak Asasi Manusia PBB. Oleh karena itu, ide-ide asli tentang Hak Asasi Manusia terlihat dalam sejarah penciptaan UUD 1945. Ide-ide ini berasal dari tradisi budaya masyarakat Indonesia.

Dalam Perancangan UUD tanggal 11 Juli 1945, Muh. Yamin

---

<sup>3</sup> Plilipus M.Hadjono, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, h.33

mengusulkan untuk membuat sebuah "Deklarasi Hak-Hak", yang diterima oleh ketua panitia Ir. Soekarno. Kemudian dalam rapat panitia tanggal 13 Juli 1945, anggota Ny. Santoso mengatakan bahwa hak-hak dasar harus dimasukkan ke dalam UUD, tetapi ketua panitia kecil (soepomo) menentangnya.<sup>4</sup>

Didalam pernyataan Indonesia merdeka termuat pula hak asasi yang universal yang berbunyi sebagai berikut: "Bahwa sesungguhnya kemerdekaan itu ialah hak segala bangsa dan oleh sebab itu maka penjajahan diatas dunia harus dihapuskan, karena tidak sesuai dengan pri kemanusiaan dan pri keadilan".

"Atas berkat rahmat Allah Yang Maha Kuasa, berdasar atas segala alasan yang tersebut di atas itu, dan didorong oleh keinginan luhur supaya bertanggung jawab atas nasib sendiri dalam kebangsaan yang bebas, mulia, dan terhormat, rakyat Indonesia dengan ini: Menyatakan Kemerdekaan", kata pernyataan kemerdekaan Indonesia.<sup>5</sup>

Bagian kedua, yang disebut sebagai pembukaan, juga mengandung frasa yang menggambarkan lima sila pancasila sebagai dasar Negara. Komite persiapan kemerdekaan Akhimiya mengesahkan Undang-Undang Dasar 1945 setelah proses yang panjang. Pada tanggal 18 Agustus 1945, sehari setelah proklamasi kemerdekaan, pasal-pasal tersebut mencakup hak asasi manusia, seperti pasal 27,28,29,30,31,32,33,34.

#### b. Pancasila dan Hak Asasi Manusia

---

<sup>4</sup> Muammad Yamin, *Naskah Persiapan Undang-Undang Dasar 1945*, jilid 1, h.258.

<sup>5</sup> Muammad Yamin, *Naskah Persiapan Undang-Undang Dasar 1945*, h.259

Sejak awal berdirinya Negara, bangsa Indonesia mengakui bahwa mereka memiliki kemampuan untuk mendirikan suatu Negara karena berkat Tuhan (Alinea kedua UUD1945). Ini sejalan dengan sila pertama dari rangkaian pancasila ketuhanan Yang Maha Esa, dan sila berikutnya adalah kemanusiaan yang adil dan beradab. Ini logis karena mengakui eksistensi Tuhan berarti mengakui ciptaannya, dan ciptaan yang paling mulia adalah manusia. Oleh karena itu, bangsa Indonesia mengakui bahwa mereka memiliki kemampuan untuk mendirikan.

Pengaturan hidup bersama terdiri dari permusyawaratan yang dipandu oleh kebijaksanaan, dan ini adalah sila kerakyatan yang dipimpin oleh kebijaksanaan dalam permusyawaratan atau perwakilan. Menurut sila kelima keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, tujuan hidup bersama dalam suatu Negara merdeka adalah untuk mencapai kesejahteraan bersama.

Warga negara, sebagai makhluk sosial, tidak hanya menuntut haknya terhadap negara mereka tetapi juga menyadari kewajibannya terhadap negara mereka yang telah dibangun dengan kehendak bersama untuk hidup dalam masyarakat. Konsep hak asasi yang berasal dari Pancasila mengakui martabat dan harga diri manusia sebagai anggota masyarakat.<sup>6</sup>

### **3. Asas Perlindungan Hak dan Kewajiban Korban**

Semua orang tahu bahwa salah satu ciri utama negara hukum adalah

---

<sup>6</sup> Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, h. 61-62

prinsip persamaan di depan hukum. Selain terdakwa dan tersangka, saksi dan korban juga harus dilindungi secara hukum.<sup>7</sup>

Kiranya wajar jika ada keharusan untuk mengimbangi perlindungan terdakwa dan tersangka dengan perlindungan korban atau saksi. Pasal 28 A hingga 28 J. Amandemen (II) dari Undang-undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 mengenai hak-hak manusia dapat digunakan sebagai referensi.

Pasal 28 G ayat 1, menyatakan:

*"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi"*

Hak-hak tersangka atau terdakwa lebih diutamakan menurut Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), tetapi ada beberapa asas dalam KUHAP yang dapat digunakan untuk melindungi korban, seperti:

- a. Perlakuan yang sama di depan hukum.
- b. Metode yang cepat, sederhana, dan murah.
- c. Peradilan yang bebas.
- d. Peradilan yang terbuka untuk umum.
- e. Penggantian kerugian.
- f. Keadilan dan kepastian hukum.

---

<sup>7</sup> Bambang Waluyo, *Viktimologi Perlindungan Korban dan Saksi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h.34

Tentang KUHAP lebih mengutamakan pada hak-hak tersangka dan terdakwa<sup>8</sup> Romli Atmasasmita juga mengatakan bahwa fungsi kitab undang-undang hukum acara pidana minitik berfokus pada perlindungan harkat martabat tersangka dan terdakwa dalam KUHAP. Jika prinsip dan tujuan perlindungan diterapkan dengan benar, bukan hanya saksi dan korban yang mendapat manfaatnya, tetapi juga masyarakat secara keseluruhan. Salah satu tujuan Negara tersebut tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945: "*Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi seluruh bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia.*"

Hak perlindungan hukum yang bersifat otomatis, yang berarti hak dan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah. Standar perlindungan ini sama untuk semua warga negara Indonesia dan merupakan hak asasi manusia (HAM) yang dijamin oleh konstitusi, undang-undang HAM, dan undang-undang lainnya.

#### **4. Macam-macam Perlindungan Hukum**

Menurut Pjilipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum bagi rakyat terdiri dari dua macam yaitu preventif dan resprenitif.<sup>9</sup> Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan kepada rakyat Indonesia adalah hasil dari prinsip-prinsip Negara hukum yang berdasarkan pancasila dan pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia.

---

<sup>8</sup> Romli Atmasasmita, *Masalah Santunan terhadap Korban Tindak Pidana*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1992), h. 72.

<sup>9</sup> Pjilipus M. Hadjon, *Perlindungan bagi rakyat Indonesia*, (PT.Bina Ilmu, 1987), h.2

Karena perlindungan hukum preventif sangat penting bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Di Indonesia, belum ada peraturan khusus yang mengatur perlindungan hukum preventif. Hal ini mungkin disebabkan oleh fakta bahwa meskipun metode preventif itu baru (bagi Negara-negara Barat), kepustakaan Hukum Administrasi Indonesia belum membahas metode tersebut. Di sisi lain, sejak tahun 1964, perhatian kita lebih fokus pada upaya untuk membentuk Peradilan Administrasi sebagai metode represif yang belum terbentuk hingga saat ini.

Negara-negara dengan *Civil Law* Sistem mengakui adanya dua set pengadilan, yaitu pengadilan umum (biasa), dan pengadilan administrasi, sedangkan Negara dengan *common law* sistem hanya mengenal satu set pengadilan yaitu *orainary court*.<sup>10</sup> Disamping kedua sistem tersebut, Negara-negara Skandinavia telah mengembangkan sendiri suatu lembaga perlindungan hukum bagi rakyat yang dikenal dengan *namaombudsman*.<sup>11</sup>

Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif, dan fleksibel, melainkanjuga prediktif dan antipatif.<sup>12</sup>

Ketika fungsi hukum bekerja untuk mencapai tujuan-tujuan hukum,

---

<sup>10</sup> Oemar Seno Adji, *Mahkamah Agung, Loka Karya Pembinaan Hukum Melalui Peradilan*, h.2.

<sup>11</sup> C.Rowat Donald, *The Ombudsman-Citizen's Defender*, h.7.

<sup>12</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum sebagai suatu system*, (Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993),h.118.

seperti keadilan kemanfaatan dan kepastian hukum, perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam rangka menegakkan peraturan hukum, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Setiap orang berhak atas perlindungan hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus dilindungi oleh hukum.

## **5. Penanganan Perkara Perbuatan Melawan Hukum dan Prinsip Perlindungan Hukum berdasarkan Pancasila**

Telah dibahas prinsip-prinsip yang bersumber dari Pancasila yang mengakui harkat dan martabat manusia, untuk menentukan apakah perlindungan hukum bagi rakyat yang diberikan oleh pengadilan dalam lingkup peradilan umum dalam kasus perbuatan melanggar hukum sesuai dengan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat yang terkandung dalam Pancasila.

### **a. Keseimbangan Antara Hak dan kewajiban**

Meskipun kriteria melanggar hukum oleh penguasa yang dianut oleh Mahkamah Agung dan diharapkan diikuti oleh pengadilan dalam Peradilan umum tidak secara eksplisit mencantumkan kriteria "melanggar hak orang lain", seperti yang dianut oleh Hoge Raad di Belanda, tetapi ketika pengadilan menangani kasus perbuatan melanggar hukum oleh penguasa, mereka berhadapan dengan masalah "hak" yang dilanggar oleh penguasa dan kewajiban yang dilalaikan oleh penguasa.

Dalam surat edaran yang pernah disitir pada tanggal 25 Februari 1977, Mahkamah Agung meminta semua ketua pengadilan tinggi dan



pengadilan negeri untuk mengimbangi kepentingan individu sebagai individu dan kepentingan negara secara keseluruhan saat mengadili kasus pelanggaran hukum yang dilakukan oleh penguasa.

Meskipun surat edaran tersebut tidak secara eksplisit menyebutkan "keseimbangan antara hak dan kewajiban", penjelasan dan penjelasan dalam surat edaran menunjukkan bahwa mahkamah agung telah mulai mempertimbangkan konsep keseimbangan antara hak dan kewajiban saat menangani kasus pelanggaran hukum oleh penguasa.

b. Keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan

Prinsip keserasian hubungan<sup>13</sup> Pengadilan dalam lingkungan peradilan umum belum memperhatikan prinsip keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat saat menangani kasus perbuatan melawan hukum oleh penguasa. Hukum acara peradilan memungkinkan hal ini, antara lain, karena memberikan kesempatan kepada para pihak untuk beradu argumen, yang biasanya digunakan untuk menjatuhkan pihak lawan untuk memenangkan perkara.

Ini sangat bertentangan dengan prinsip keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat yang didasarkan pada asas kerukunan, yang merupakan prinsip yang dilindungi secara hukum oleh Pancasila.

c. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir

---

<sup>13</sup> Pijplus M hadjon, *perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, h.138

Ketentuan pasal 14 ayat 2 undang-undang no 14 tahun 1970 membuka kemungkinan untuk usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian kemungkinan ini sejalan dengan prinsip diatas yaitu prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir.

Dari ketiga kriteria yang disebutkan di atas untuk mengukur seberapa baik pengadilan memberikan perlindungan hukum kepada rakyat di peradilan umum, hukum acara perdata yang juga digunakan oleh penguasa dalam menangani kasus perbuatan melawan hukum tidak sejalan dengan prinsip keserasian hubungan antara penguasa dan rakyat berdasarkan asas kerukunan.

Mengingat betapa pentingnya hukum acara karena ia menentukan corak dan sifat peradilan, meskipun dari tiga kriteria yang diajukan, dua dipenuhi dan satu tidak, kriteria yang terakhir berkaitan dengan hukum acara.

Hasil dari studi ini adalah bahwa perlindungan hukum bagi rakyat didasarkan pada pancasila, yaitu prinsip keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat yang didasarkan pada kerukunan.<sup>14</sup>

## **B. Konsep Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah**

Secara konseptual, untuk mendapatkan perlindungan hukum dibidang pertanahan, diperlukan perangkat hukum yang lengkap, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi

---

<sup>14</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), h.775

ketentuannya. Dengan menggunakan sertifikat hak atas tanah, seseorang dianggap dilindungi secara hukum terhadap hak atas tanah mereka.

Sehubungan dengan hal tersebut, pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA menetapkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum yang dimaksud. Peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang disempurnahkan dalam PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah, adalah peraturan lanjutan yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menetapkan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka pemberian hak atas tanah. Selanjutnya, tanah yang telah didaftarkan diberikan hak atas tanah sebagai bukti. Istilah hak atas tanah digunakan untuk menggambarkan hak tersebut. Di mana sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat untuk menunjukkan kepemilikan hak atas tanah.

Prinsip-prinsip UUPA digunakan sebagai dasar untuk penyusunan hukum agraria nasional dengan tujuan menciptakan masyarakat yang makmur dengan menciptakan hukum pertanahan yang adil dan sederhana serta memberikan perlindungan hukum untuk hak-hak atas tanah.<sup>15</sup>

Pendaftaran hak atas tanah berkaitan dengan publikasi pendaftaran tanah sebagai upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum. Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan perlindungan

---

<sup>15</sup> Suhariningsih, Tanah Terlantar (Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2009, h. 7

hukum dan kepastian hukum, dan sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif yang ada di Indonesia adalah contohnya.

Dengan mempertahankan tujuan dan sistem yang sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum di bidang pertanahan, dan bahwa sistem publikasi adalah sistem negatif tetapi memiliki unsur positif karena akan menghasilkan bukti hak yang berlaku.<sup>16</sup>

Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 32 PP No.24/1997 tentang pendaftaran tanah, pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf e mencakup pemberian tanda bukti hukum yang sah sebagai alat yang kuat untuk membuktikan bahwa data fisik dan yuridis yang terkandung di dalamnya sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang relevan.

Selanjutnya Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/ 1997, bahwa "dalam hal 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 lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

---

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h. 178.

Salah satu tujuan UUPA untuk hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat adalah kepastian hukum. Karena pentingnya penguasaan hukum atas tanah, PP No. 24/ 1997 menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah dilindungi dan dijamin secara hukum dengan didaftarkan dan terdaftar di sertifikat.<sup>17</sup>

### **C. Konsep Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Undang-undang pokok agraria terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yaitu ; Hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Dalam hak atas tanah tersebut akan memiliki kepastian hukum yang kuat dengan mendaftarkan terlebih dahulu hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan agar hak-hak tersebut terjamin memiliki akta otentik.<sup>18</sup> Dikarenakan pertumbuhan ekonomi yang pesat dan banyaknya tanah yang terlibat dalam kegiatan ekonomi, seperti jual-beli, sewa-menyewa, dan lainnya, dianggap penting untuk memberikan kepastian dan kepastian hak agraria. Oleh karena itu, pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah untuk melakukan registrasi tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), kewajiban mendaftarkan terdiri dari tiga tahap. Pertama, tanah harus dilukis, diperpetaan, dan dicatat; kedua, mencatat hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; dan ketiga, memberikan surat-surat tanah yang memberikan bukti hak yang kuat.

---

<sup>17</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali", Jurnal Negara Hukum, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2011, h. 289.

<sup>18</sup> Agustiwi. 2014. Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria di Indonesia. Journal article// Ratu Adil

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, seperti yang ditunjukkan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Untuk mencapai tujuan ini, proses pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pertama kali dibuat pada tanggal 24 September 1961, dan kemudian disempurnakan pada tanggal 8 Oktober 1977 dengan PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah dimulai pada tanggal 24 September 1961 berdasarkan Pasal 19 UUPA, dan alasan perubahan ini didasarkan pada beberapa hal:<sup>19</sup>

- 1) bahwa pembangunan nasional yang berkelanjutan membutuhkan kepastian hukum dalam hal pertanahan;
- 2) bahwa pendaftaran tanah yang diberikan kepada pemerintah oleh UUPA memberikan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- 3) bahwa PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat lagi mendukung pencapaian tujuan pembangunan nasional yang lebih nyata, sehingga diperlukan penyempurnaan.

Sehubungan dengan itu, Pasal 19 UUPA dengan jelas menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, pendaftaran tanah dibuat untuk mengumpulkan dan menyediakan informasi yang selengkap-lengkapnyanya

---

<sup>19</sup> DR. Urip Santoso, S.H., M.H., Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup 2012 h.277

tentang tanah yang data fisik dan yuridisnya belum lengkap dan dapat diperdebatkan. Model ini diharapkan menghasilkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Hak atas tanah sangat penting, jadi pemerintah harus mendukung sepenuhnya upaya ini untuk melindungi hak-hak warga negara Indonesia dan mewujudkan rasa keadilan yang berkelanjutan. Sehubungan dengan itu, Pasal 19 UUPA dengan jelas menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, pendaftaran tanah dibuat untuk mengumpulkan dan menyediakan informasi yang selengkap-lengkapya tentang tanah yang data fisik dan yuridisnya belum lengkap dan dapat diperdebatkan.

Model ini diharapkan menghasilkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hak atas tanah sangat penting, jadi pemerintah harus mendukung sepenuhnya upaya ini untuk melindungi hak-hak warga negara Indonesia dan mewujudkan rasa keadilan yang berkelanjutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang dinyatakan sudah tidak berlaku lagi, digantikan oleh PP No. 24 Tahun 1997, memulai era baru dalam penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah. Meskipun demikian, peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap berlaku sepanjang tidak diganti atau diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa, "dalam menghadapi kasus-kasus konkret, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang dikuasainya".

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus oleh pemerintah yang mencakup pengumpulan data atau informasi tertentu tentang tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan, dan penyediaan tanah untuk kepentingan publik. tujuan untuk memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah, termasuk penerbitan tanda bukti kepemilikan.

### 1) Asas Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah mengenal 2 (dua) macam asas yaitu:<sup>20</sup>

#### a. Asas *Specialiteit* (Asas Spesialitas)

Asas *Specialiteit* memberikan data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasannya dan luas bidang tanahnya.

#### b. Asas *Openbaarheid* (asas Publisitas)

Asas *Openbaarheid* Asas Terbuka memberikan data yuridis tentang pemegang

---

<sup>20</sup> Ibid



hak, nama hak atas tanah, dan proses peralihan pembebanan.

Daftar ini menggabungkan prinsip spesialisasi dan publisitas sehingga siapa pun yang ingin mengetahui informasi tentang data tanah fisik dan yuridis dapat dengan mudah mengaksesnya.

## 2) Asas - asas pelaksanaan pendaftaran tanah

Asas -asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu :<sup>21</sup>

### a. Asas sederhana

Asas ini dimaksud agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

### b. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cepat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

### c. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta Djambatan

memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan data.

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*) namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah,

maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*). Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah dilakukan di seluruh Indonesia menurut peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah. Menurut pasal 19 ayat (1) di atas, pemerintah Indonesia diminta untuk melakukan pendaftaran tanah yang bersifat (*rechtskadaster*), dengan tujuan menjamin kepastian hukum.

Hal ini kemudian ditegaskan lagi dalam pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :<sup>22</sup>

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dalam perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan suatu rumah susun terdaftar
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pendaftaran.

#### **4. Prosedur Pendaftaran Tanah**

Proses pendaftaran tanah terdiri dari tiga tahap: data fisik dikumpulkan,

---

<sup>22</sup> pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

data yuridis diurus, dan dokumen tanda bukti hak dikeluarkan. Tahap pertama meliputi pengumpulan dan pengelolaan data yuridis, yang mencakup pemeriksaan instrumen yang menunjukkan kepemilikan tanah. Hak-hak lama yang diperoleh dari hak-hak yang sudah ada pada waktu berlakunya UUPA dan belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Hak-hak ini harus berupa bukti tertulis, keterangan saksi, atau pernyataan yang relevan yang dianggap cukup oleh panitia adjudikasi atau kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkannya.

Pemegang hak atas tanah yang didaftar menerima sertifikat, surat tanda bukti hak, sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah. Proses ini memungkinkan pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang mereka miliki.

Prosedur pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

1) Prosedur pendaftaran Tanah secara Sporadik

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas

bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya<sup>23</sup>. Pendaftaran tanah sporadik dapat dilakukan oleh pemilik tanah secara individu (individu) atau kolektif (kolektif).

- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran: Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah sporadis.<sup>24</sup>
- c. Menentukan batas-batas area tanah untuk mendapatkan informasi fisik yang diperlukan untuk pendaftaran tanah. Bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, ditentukan letaknya, batas-batasnya, dan, jika diperlukan, ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah. Tujuan dari penetapan batas bidang tanah ini adalah untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat telah mencapai kesepakatan tentang penetapan batas.<sup>25</sup>
- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan diukur dan ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika di wilayah pendaftaran tanah secara sporadis tidak ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, selama peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

<sup>24</sup> Pasal 15 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

<sup>25</sup> Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

<sup>26</sup> Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

- e. Pembuatan Daftar Tanah: Sebuah bidang tanah atau bidang tanah yang memiliki nomor pendaftaran yang dibubuhkan atau dipetakan pada peta pendaftaran akan dicatat dalam daftar tanah.<sup>27</sup>
- f. Pembuatan Surat Ukur: Untuk keperluan pemilik hak, surat ukur dibuatkan untuk bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran. Untuk wilayah pendaftaran tanah yang sporadis yang tidak memiliki peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.<sup>28</sup>
- g. Pembuktian hak baru
- h. Bukti hak lama yang diperlukan untuk didaftarkan, seperti hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, atau hak atas tanah yang berasal dari konversi hak. Hak lama dapat dibuktikan dengan alat bukti tertulis, keterangan saksi, atau pernyataan yang relevan yang kadar sebenarnya oleh kepala kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat, pemegang hak, dan pihak lain yang membebani hak tersebut.<sup>29</sup>
- i. Pengumuman dan penelitian data yuridis dan hasil pengukuran: Selama 60 hari, pengumuman tentang hasil penelitian dan pengumuman data yuridis serta peta bidang atau bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran dilakukan. Untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan, pengumuman ini dilakukan

---

<sup>27</sup> Pasal 21 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

<sup>28</sup> Pasal 22 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

<sup>29</sup> Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

di kantor pertanahan kabupaten/kota, kantor kepala desa/kelurahan di lokasi tanah tersebut, serta di tempat lain yang dianggap perlu.<sup>30</sup>

j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan yuridis dilakukan dengan mempertimbangkan masalah atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita tentang acara pengesahan digunakan sebagai dasar untuk:

- a) Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah,
- b) Pengakuan hak atas tanah,
- c) Pemberian hak atas tanah,
- k. Pembukuan: Hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, dan hak milik satuan rumah susun dicatat dalam buku tanah, yang berisi data fisik dan yuridis tentang bidang tanah yang bersangkutan. Jika ada surat ukur, ukuran tersebut juga dicatat secara hukum.

2) Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

- a. Adanya rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).<sup>31</sup>
- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh kepala

<sup>30</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010, h.180

<sup>31</sup> Pasal, 13 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis.<sup>32</sup>

- c. Peraturan peta dasar pendaftaran: Pembuatan peta dasar pendaftaran adalah awal dari kegiatan pendaftaran tanah yang sistematis. Untuk membangun peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan Pusat Teknik Nasional. Jika suatu daerah tidak memiliki titik-titik dasar teknik nasional.
- d. Penetapan bidang-bidang tanah: Penetapan bidang-bidang tanah memungkinkan penataan batas berdasarkan kesepakatan semua pihak yang berkepentingan. Ini juga mencakup pemeliharaan yang diperlukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan bidang-bidang tanah juga mencakup batas-batas tanah yang sudah dimiliki dengan hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi tidak memiliki gambar situasi atau surat ukur.
- e. Membuat peta pendaftaran dasar. Bidang tanah yang sudah ditetapkan diukur dan dipetakan di dalam peta dasar pendaftaran.
- f. Menyusun daftar tanah Dalam daftar tanah, setiap bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau yang membutuhkan nomor pendaftaran pada peta pendaftaran harus dibukukan.

---

<sup>32</sup> Pasal 8 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997



- g. Pembuatan surat ukur: Untuk keperluan pendaftaran hak, surat ukur harus dibuatkan untuk bidang yang telah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran.<sup>33</sup>
- h. Pengumpulan dan analisis informasi yuridis Untuk keperluan pendaftaran hak, tanah yang berasal dari konversi hak lama harus dibuktikan dengan bukti tertulis mengenai adanya hak tersebut. Hak dan hak-hak pihak lain yang dibebani didaftarkan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya diakui oleh panitia adjudikasi.<sup>34</sup>
- i. Pengumpulan dan pengukuran hasil penelitian data yuridis. Selama tiga puluh hari, hasil penelitian dan pengukuran data yuridis, serta peta bidang atau bidang tanah yang bersangkutan, diumumkan. Ini memberi pihak yang berkepentingan kesempatan untuk mengajukan gugatan. Pengumuman didistribusikan ke Kantor Panitia Adjudikasi, Kepala Desa/Kelurahan lokasi tanah yang bersangkutan, dan di tempat lain yang dianggap perlu.
- j. .Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan yuridis: Setelah jangka waktu pengumuman 30 hari, panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis menyebarkan data fisik dan yuridis yang diumumkan, dan jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman, ada kekurangan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- k. Pembukuan hak: Hak atas tanah didaftarkan secara hukum dalam buku tanah, yang berisi informasi fisik dan yuridis tentang bidang tanah yang

---

<sup>33</sup> K. Wantjik, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, h.60

<sup>34</sup> Pasal 26 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

bersangkutan. Jika ada surat ukur, pencatatan dalam buku tanah dan surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan dan pemegang haknya secara hukum telah didaftarkan dalam buku tanah. Pembukuan hak menggunakan alat bukti hak-hak lama, serta berita acara yang mengesahkan pengumuman data fisik dan dokumen yuridis.

1. Penerbitan sertifikat: Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan ditandatangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pemegang hak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>35</sup>

Menurut pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:<sup>36</sup>

- 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah yang peralihan hak-hak tersebut
- 3) Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

### **c. Sertifikat Tanah**

Sementara UUPA tidak pernah menyebutkan sertifikat tanah, seperti yang ditunjukkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, ada disebutkan "surat tanda bukti hak", yang biasanya diartikan sebagai sertifikat tanah dalam pengertian konvensional. Penulis juga berpendapat bahwa sertifikat adalah

<sup>35</sup> Bachsan Mustafa, Hukum Agraria dalam Perspektif, Ramadja Karya Cv, Bandung, 1984, h. 57.

<sup>36</sup> Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

surat tanda bukti hak. seperti yang tercantum dalam kalimat ini di sampul map yang memiliki logo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan garis ukur atau gambar situasi tanah tersebut.

Sertifikat berasal dari kata "cerifikat", yang berasal dari Bahasa Belanda dan berarti "surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan sesuatu." Oleh karena itu, sertifikat tanah dapat didefinisikan sebagai surat yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah tertentu. Dengan kata lain, sertifikat tersebut menunjukkan bahwa seseorang memiliki bidang tanah tertentu, dan kepemilikan tersebut didokumentasikan dengan bukti yang kuat, yaitu surat yang dibuat oleh lembaga yang berwenang. Ini adalah apa yang disebut sebagai Sertifikat Tanah sebelumnya. Menurut Ali Achmad Chomzah, sertifikat merupakan surat tanah yang telah diukur setiap desa, sehingga merupakan pembuktian yang kuat dalam bidang dan subjek hak atas tanah.<sup>37</sup>

#### **D. Kepastian Hukum**

Hans Kelsen menggambarkan hukum sebagai sistem norma, di mana norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen* dengan meyakini beberapa aturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma adalah hasil dari tindakan dan tindakan manusia yang diputuskan secara sadar. Dalam masyarakat, undang-undang umum menjadi pedoman bagi bagaimana seseorang berperilaku, baik dengan

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaanya), Jilid 1 Hukum Tanah Nasional : Jakarta, Djambatan, h.72

orang lain maupun dengan orang lain. Aturan-aturan ini menjadi batasan bagi masyarakat untuk membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Kepastian hukum dihasilkan dari adanya aturan dan pelaksanaannya.<sup>38</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.

- 1) Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau utility.

Kepastian hukum dan keuntungan hukum adalah dua tujuan hukum yang mendekati realistik. Kaum Positivis lebih menekankan kepastian hukum, sedangkan kaum Fungsionalis lebih mengutamakan keuntungan hukum. Dalam konteks ini, dapat dikatakan bahwa "summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux", yang berarti bahwa hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat membantunya, sehingga keadilan bukan tujuan hukum satu-satunya,

---

<sup>38</sup> Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana : Jakarta, 2008, h.58

tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.<sup>39</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua arti: pertama, aturan yang umum membuat orang tahu apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, memberi orang keamanan hukum dari pemerintah karena aturan yang umum membuat orang tahu apa yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap mereka. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik, yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang mandiri dan independen. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum hanyalah menjamin bahwa hukum yang bersifat umum tetap ada.

Sifat umum aturan hukum menunjukkan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mencapai keadilan atau keuntungan, melainkan untuk memberikan kepastian.<sup>40</sup>

Kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan adalah tiga komponen yang harus diperhatikan dalam penegakkan hukum. Tidak mudah untuk mencapai kompromi proposional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Karena tidak ada kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus mereka lakukan, yang pada akhirnya mengarah pada keresahan. Namun, selalu berhati-hati dengan kepastian hukum; melakukannya

---

<sup>39</sup> Domisikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum* : Yogyakarta, PT Presido, 2010, h. 59

<sup>40</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* : Bandung, Citra Aditya, 1999, h. 23

terlalu ketat akan menyebabkan hukum menjadi kaku dan menimbulkan rasa tidak adil.

Kepastian hukum memberikan harapan bagi pencari keadilan bahwa mereka tidak akan terkena tindakan sewenang-wenang dari penegak hukum, yang terkadang arogansi dalam menjalankan fungsinya. Karena masyarakat hanya akan tahu hak dan kewajibannya menurut hukum ketika ada kepastian hukum. Tanpa kepastian hukum, orang tidak akan tahu apa yang harus mereka lakukan, apa yang benar atau salah, apa yang dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat dicapai melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang, dan penerapannya juga akan jelas.

Dengan kata lain, kepastian hukum berarti hukum yang tepat, subjek dan objek, serta ancaman hukuman. Namun, kepastian hukum harus dianggap sebagai alat yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan mempertimbangkan manfaat dan efektivitas daripada selalu menjadi elemen yang mutlak. Sehubungan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan, pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan. Tujuan utama UUPA adalah:

- 1) Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional.

- 2) Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- 3) Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam bidang hukum pertanahan, kepastian hukum berarti bahwa pemegang hak harus yakin bahwa mereka memiliki hak mereka dan bahwa pemerintah harus memberi mereka arahan yang jelas. Hal ini dicapai melalui sistem pendaftaran tanah yang bersifat reht-kadaster.

#### **E. Penyelesaian Sengketa**

Perselisihan pertanahan antara individu, badan hukum, atau lembaga kecil disebut sengketa pertanahan. Di Indonesia, ada dua cara untuk menyelesaikan sengketa pertanahan: litigasi atau non-litigasi. Jalur litigasi diselesaikan oleh Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha. Peradilan Tata Usaha Negara menangani sengketa pertanahan yang berkaitan dengan keputusan ATR/BPN atau pejabat<sup>41</sup>.

Pada awalnya, metode penyelesaian sengketa non-litigasi ini hanya dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa dagang, tetapi sekarang dapat digunakan untuk menyelesaikan berbagai jenis sengketa, seperti sengketa pertanahan. Para pihak yang bersengketa dan ATR/BPN dapat menggunakan metode ini untuk menyelesaikan sengketa pertanahan.

---

<sup>41</sup> Putu eva. (et.al).2023.Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat. Vol.11 No.1.Fakultas Hukum.Universitas Pendidikan Naional.

Baik pihak yang bersengketa maupun ATR/BPN dapat melakukan jalur ini. Wewenang ini lebih lanjut diatur dalam Peraturan.

Pada Pasal 6 ayat (3) PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020 menjelaskan lebih lanjut bahwa tahapan penanganan sengketa diatas dilakukan bagi sengketa atau konflik yang berstatus berat<sup>42</sup>. Adapun 3 klasifikasi kasus sengketa dan konflik pertanahan tersebut lebih jelas ialah:

1. Kasus berat—kasus yang melibatkan banyak pihak, memiliki banyak aspek hukum yang kompleks, dan/atau memiliki kemungkinan menimbulkan konflik sosial, ekonomi, politik, dan keamanan.
2. Kasus Sedang, Ini adalah kasus antar pihak yang aspek hukum dan administrasinya cukup jelas dan penyelesaiannya tidak menimbulkan masalah sosial, ekonomi, politik, atau keamanan.
3. Kasus Ringan: Ini adalah kasus pengaduan atau permohonan petunjuk teknis administratif yang harus diselesaikan dengan surat petunjuk kepada pengadu atau pemohon.

Menurut Pasal 8 Permen ATR/BPN No 21 Tahun 2020, gelar awal dipimpin langsung oleh kepala seksi V, yang dilakukan untuk berbagai

---

<sup>42</sup> PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan



alasan, seperti:<sup>43</sup>

1. Menentukan lembaga, lembaga, atau pihak mana yang memiliki kewenangan, kewenangan, atau kepentingan dalam kasus yang ditangani;
2. Membuat rencana penanganan yang akan digunakan;
3. Menentukan dasar hukum atau perundang-undangan yang dapat digunakan;
4. Menentukan data yuridis, fisik, lapangan, dan bahan yang diperlukan; dan
5. Menyusun dan menetapkan rencana kerja penelitian, tujuan, dan waktu penyelesaiannya.

Hasil gelar awal membentuk dasar pelaksanaan tahap penelitian. Pada tahap berikutnya, petugas penelitian menyelidiki sengketa yang ada. Data yang dikumpulkan termasuk data nyata, data yuridis, data lapangan, dan/atau bahan keterangan. Kemudian disusun menjadi laporan hasil penelitian yang mencakup klasifikasi masalah, penyebab dan pokok masalah, sejarah kasus, gambaran kondisi lapangan, status hukum pihak yang bermasalah menurut undang-undang, hambatan yang ditemukan selama penelitian, dan saran untuk penyelesaian.

Sengketa sertifikat hak atas tanah ganda adalah sengketa pertanahan

---

<sup>43</sup> *Ibid*

yang termasuk dalam kategori kasus sedang atau ringan, sehingga tidak perlu melewati tahapan yang disebutkan dalam Pasal 6 PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020.

