
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK DALAM KONFLIK KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN

Oleh

Pierre Raymond¹, Achmad Fitriani², Gatut Hendrotriwidodo³

^{1,2,3} Pasca Sarjana, Universitas Jayabaya

Email: ¹16pierrebakker@gmail.com, ²fitriani.achmad@gmail.com,

³gatuthendrotriwidodo@gmail.com

Article History:

Received: 17-04-2025

Revised: 23-04-2025

Accepted: 20-05-2025

Keywords:

Perlindungan Hukum,
Pemegang Hak, Konflik
Kepemilikan Tanah Dan
Bangunan

Abstract: Pemerintah Indonesia telah menyempurnakan regulasi pendaftaran hak atas tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 yang bertujuan menyederhanakan prosedur dan memastikan kepastian hukum. Namun, praktik di lapangan menunjukkan adanya kesenjangan, seperti pemberian IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tanpa menyertakan sertipikat tanah yang sah, yang sering kali menimbulkan sengketa kepemilikan. Dalam penelitian ini menggunakan dua teori yaitu; Teori Perlindungan Hukum digunakan untuk menjelaskan fungsi hukum dalam memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Selanjutnya Teori Penyelesaian Sengketa menawarkan berbagai metode penyelesaian konflik antara pihak-pihak yang bersengketa, baik melalui jalur litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi (di luar pengadilan). Hasil penelitian ini menemukan bahwa status penyewa tidak dapat berubah menjadi hak baru atas tanah sengketa karena pemberian hak baru terhadap tanah bekas Eigendom Verponding telah diatur secara limitatif oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 3 Tahun 1979, Surat Menteri Dalam Negeri No. Btu 8/356/8/79, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 5 Tahun 1973, hak baru atas tanah bekas konversi hanya diberikan kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat, kecuali tanah tersebut diperuntukkan untuk kepentingan umum. Penelitian ini menegaskan bahwa tidak ada ketentuan yang memungkinkan penyewa memperoleh hak baru atas tanah bekas hak Barat.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat penting, karena hampir seluruh aktivitas kehidupan berlangsung di atasnya. Setiap saat, manusia memiliki keterikatan dengan tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung, seperti untuk tempat tinggal, mendirikan bangunan, maupun sebagai sumber penghasilan. Pemilikan tanah berawal dari pendudukan suatu wilayah yang dalam masyarakat adat dikenal sebagai tanah komunal atau milik bersama. Selain itu, tanah juga menjadi elemen utama dalam

pembangunan suatu wilayah guna menyesuaikan diri dengan perkembangan modernisasi. Tanah, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk usaha, akan memberikan manfaat yang lebih besar jika dikelola secara optimal guna menunjang kesejahteraan manusia. Pada dasarnya, permasalahan terkait tanah selalu menjadi isu yang relevan di berbagai tempat, terutama dalam konteks pembangunan.

Permasalahan tanah merupakan faktor krusial yang mempengaruhi kelancaran proses pembangunan.¹ Dari mulai dilahirkan hingga wafat, manusia bergantung pada tanah sebagai Tempat bermukim dan mata pencaharian. Dalam hal ini, tanah memiliki aspek ekonomi, sosial, budaya, dan ekologi.² Setiap penggunaan dan pemanfaatan tanah harus selaras dengan perencanaan tata ruang suatu wilayah. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah harus berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku. Dalam kaitannya dengan hal ini, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagai dasar hukum dalam pengelolaan ruang. Selain itu, perlu diperhatikan pula hak-hak yang melekat pada tanah tersebut. Beberapa tanah telah memiliki hak kepemilikan tertentu, sementara ada juga tanah yang belum memiliki hak di atasnya dan masih berstatus sebagai tanah negara.

Saat ini, kebutuhan akan tanah (lahan) semakin tinggi, dengan permintaan yang terus meningkat setiap tahun. Khususnya di daerah perkotaan, tingginya permintaan tanah dipengaruhi oleh pesatnya pembangunan fisik, seperti penyediaan sarana dan prasarana yang dibutuhkan masyarakat. Selain itu, tanah kini dipandang sebagai komoditas bisnis yang sangat menguntungkan, terutama dalam sektor *real estate*, seperti pembangunan perumahan, apartemen, pertokoan, dan lainnya.

Namun, dengan laju pertumbuhan penduduk yang sangat cepat di Indonesia, sementara luas tanah tetap terbatas, ketimpangan ini sering kali memicu sengketa tanah, yang menjadi permasalahan yang tidak dapat dihindari. Oleh karena itu, pemerintah Indonesia terus merumuskan rencana umum terkait persediaan, peruntukan, dan pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Langkah ini dilakukan guna memastikan pengelolaan sumber daya yang optimal demi tercapainya kesejahteraan masyarakat secara luas.³

Pada penelitian ini mengungkapkan bahwa Hak Milik pada dasarnya hanya diperuntukkan bagi warga negara Indonesia dengan kewarganegaraan tunggal, baik untuk pemanfaatan tanah maupun untuk kepentingan pembangunan di atasnya.⁴ Tanah merupakan faktor utama dalam menunjang kehidupan dan kesejahteraan masyarakat, sehingga konsep hak kepemilikan memiliki peran penting dalam menentukan tatanan kehidupan dalam suatu negara.⁵ Pada umumnya, tanah yang telah memiliki hak di atasnya diajukan untuk diterbitkan sertifikat oleh pihak yang berwenang. Contoh sertifikat tersebut antara lain Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pengelolaan (HPL). Namun, masih terdapat banyak sertifikat yang tidak memiliki kejelasan status hukum, yang

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hlm. 4.

² Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm 2.

³ Mudjono, *Hukum Agraria, Yogyakarta Liberty*, Sinar Grafika, Yogyakarta, 1992, hlm 7.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 286.

⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm. 1.

sering disebut sebagai sertifikat gelap. Tanah merupakan objek yang rentan terhadap sengketa, baik antar individu, antara individu dengan badan hukum, maupun yang melibatkan pemerintah. Oleh karena itu, peraturan hukum terkait penguasaan dan pemberian hak atas tanah harus dimaksimalkan guna menjamin perlindungan bagi pemegang hak atas tanah.

Masalah pertanahan membutuhkan perhatian dan penanganan khusus dari berbagai pihak, terutama karena pembangunan kini semakin meluas di berbagai sektor. Kepastian hukum atas hak-hak tanah menjadi hal yang sangat penting untuk menghindari perselisihan di antara pihak-pihak yang membutuhkan tanah. Oleh karena itu, dibuatlah peraturan-peraturan pertanahan yang mengatur segala aktivitas penggunaan tanah di Indonesia. Ketentuan mengenai kepastian hukum hak atas tanah pertama kali diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan yang lebih baru ini menghadirkan penyederhanaan dalam persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah, sehingga prosesnya menjadi lebih efisien dan dapat lebih mudah diakses oleh masyarakat.

Menurut Irawan Soerodjo, sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang sah. Sertifikat ini mencakup data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, selama data tersebut sesuai dengan informasi yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁶

Dalam praktiknya, terdapat dua jenis sertifikat tanah, yaitu: (1) Sertifikat Hak Atas Tanah, yang merupakan bukti kepemilikan sah atas tanah tertentu, dan (2) Sertifikat yang berkaitan dengan hak atas tanah, seperti Sertifikat Hak Pengelolaan, Sertifikat Tanah Wakaf, Sertifikat Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Oleh karena itu, dokumen seperti bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), girik, atau petuk pajak tidak dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum. Namun nyatanya, banyak pihak mendirikan bangunannya diatas tanah bersertifikat milik pihak lain, baik itu dengan dasar hubungan sewa menyewa atas tanah tersebut dan/atau tanpa izin dan sepengetahuan sipemegang sertifikat hak atas tanah tersebut. Dan oleh karena belum tersentralnya birokrasi dan belum terpusatnya data dalam pencatatan kepemilikan hak atas tanah, maka kerap kali bangunan-bangunan yang didirikan diberikan Surat IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tanpa menyertakan persyaratan sertifikat tanda bukti hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah sehingga sipemegang IMB dan PBB merasa telah memiliki hak atas tanah yang didirikannya bangunan tersebut.

LANDASAN TEORI

a. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mendalami menganalisis klasifikasi mengenai konflik yang terjadi dalam masyarakat. Salah satu faktor penyebab terjadinya sengketa dan bagaimana upaya yang dilakukan mengakhiri sengketa.

⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, 2003, hlm. 50.

Menurut Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin ada lima teori tentang penyelesaian sengketa, yaitu:⁷

- 1) Contending (bertanding): Penerapan solusi yang lebih diinginkan oleh satu pihak dibandingkan pihak lainnya.
- 2) Accommodating (melayani): Satu pihak memenuhi keinginan pihak lain dan mengorbankan kebutuhannya sendiri.
- 3) Compromising (kompromi): Kedua belah pihak bersedia mengorbankan sebagian keinginan untuk mencapai kesepakatan.
- 4) Collaborating (berkolaborasi): Kedua belah pihak bekerja sama untuk menemukan solusi yang memuaskan.
- 5) Avoiding (mencegah): Menghindari konflik dengan menghindari interaksi atau mengabaikan isu yang menjadi sumber konflik.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum mencerminkan fungsi hukum itu sendiri, yaitu sebagai konsep yang memungkinkan hukum memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan hak dan kewenangan kepadanya sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia, sehingga ia dapat bertindak demi kepentingannya sendiri.⁸

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif berupa bahan hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis dan kasus serta teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum sistematis, gramatikal, dan konstruksi analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Bersertipikat Yang Diatasnya Berdiri Bangunan Milik Pihak Lain

Terhadap kasus pertanahan, penyelesaian dapat diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, baik masyarakat maupun pemerintah. Penyelesaian tersebut dapat dilakukan melalui berbagai solusi, di antaranya:

1. Solusi melalui ATR/BPN Nasional

Kasus pertanahan umumnya timbul akibat klaim, pengaduan, atau keberatan yang diajukan oleh masyarakat, baik perorangan maupun badan hukum. Klaim tersebut biasanya berisi tuntutan atas kebenaran dan keadilan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh pejabat di lingkungan ATR/BPN Nasional. Keputusan tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas tanah tertentu. Sebagai respons atas klaim tersebut, masyarakat sering kali mengharapkan penyelesaian secara

⁷ Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, *Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 4.

⁸ Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 51.

administratif melalui mekanisme koreksi yang dilakukan langsung oleh pejabat berwenang. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sertipikat atau Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, berada pada Kepala ATR/BPN Nasional. Kasus pertanahan ini mencakup berbagai permasalahan, seperti:

- a) Masalah status tanah, termasuk konflik mengenai apakah tanah tersebut termasuk tanah negara, tanah adat, atau tanah milik pribadi.
- b) Masalah kepemilikan, terkait dengan perselisihan tentang siapa yang berhak secara sah atas tanah tersebut.
- c) Masalah bukti perolehan, yang mencakup dokumen atau dasar hukum yang menjadi landasan pemberian hak atas tanah.

Dalam hal kasus pertanahan disampaikan ke ATR/BPN Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, penyelesaian melalui musyawarah menjadi pilihan yang sangat baik, terutama jika pihak-pihak yang bersengketa dapat dipertemukan. Penyelesaian secara musyawarah ini sering kali melibatkan ATR/BPN Nasional sebagai mediator untuk mendukung tercapainya solusi damai yang saling menghormati antara pihak-pihak yang bersengketa. Jika musyawarah mencapai kesepakatan, langkah berikutnya adalah memastikan kesepakatan tersebut didokumentasikan dengan bukti tertulis. Bukti tertulis ini meliputi: Surat pemberitahuan kepada para pihak, yang mengonfirmasi undangan atau jadwal pertemuan musyawarah; Berita acara rapat, yang mencatat jalannya musyawarah, poin-poin yang dibahas, dan kesepakatan yang dicapai; Akta perdamaian, sebagai bukti hukum yang sah mengenai hasil kesepakatan. Apabila diperlukan, akta ini dapat dibuat di hadapan notaris untuk memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna.

2. Solusi di luar pengadilan (non-litigasi)

Indonesia sering menghadapi sengketa pertanahan, yang umumnya diselesaikan melalui lembaga pengadilan. Namun, lamanya proses pengadilan dan mahalanya biaya yang harus dikeluarkan mendorong masyarakat mencari alternatif penyelesaian yang lebih efektif dan efisien, yaitu di luar jalur pengadilan. Salah satu pendekatan yang banyak diminati adalah *Alternatif Dispute Resolution* (ADR). Meskipun di bidang pertanahan belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum untuk penerapan ADR, hal ini tidak menghalangi penggunaannya. Ada dua alasan utama yang mendukung penerapan ADR dalam penyelesaian sengketa pertanahan:

a) Pasal 130 HIR (*Herzien Indonesisch Reglement*)

Dalam setiap perkara perdata yang diajukan ke pengadilan, hakim diwajibkan untuk mengupayakan perdamaian antara para pihak sebelum melanjutkan ke proses persidangan. Hal ini menunjukkan bahwa penyelesaian secara damai adalah prioritas yang diakui dalam sistem hukum Indonesia.

b) Musyawarah dalam pengadaan tanah

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, peraturan mewajibkan upaya penyelesaian melalui musyawarah, terutama dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Mekanisme ini mencerminkan semangat ADR yang mengutamakan dialog dan kesepakatan bersama.

Penerapan ADR di bidang pertanahan memberikan banyak keuntungan, seperti menghemat waktu dan biaya, serta menciptakan solusi yang saling menguntungkan bagi para pihak. Selain itu, metode ini mendukung penyelesaian yang lebih fleksibel dan harmonis

dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan. Pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah diatur secara resmi dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-undang ini memberikan dasar hukum untuk penyelesaian sengketa melalui mekanisme di luar pengadilan yang lebih fleksibel dan efisien.

3. Solusi melalui badan peradilan (litigasi)

Apabila penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah antara para pihak yang bersengketa tidak mencapai kesepakatan, dan penyelesaian sepihak yang dilakukan oleh Kepala ATR/BPN Nasional juga tidak diterima oleh para pihak, maka langkah terakhir yang harus ditempuh adalah penyelesaian melalui pengadilan. Setelah proses pengadilan selesai dan terdapat putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, melalui Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Nasional Provinsi yang bersangkutan, dapat mengajukan usulan pembatalan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kasus tersebut.

- a) Meninjau kembali Keputusan Tata Usaha Negara terkait, dan
- b) Menerbitkan keputusan pembatalan atau perubahan, sesuai dengan isi putusan pengadilan.

Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa keputusan administrasi pertanahan yang berlaku selaras dengan putusan hukum yang telah ditetapkan oleh pengadilan, sekaligus memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan memiliki beberapa karakteristik yang membedakannya dari mekanisme alternatif seperti musyawarah atau mediasi. Karakteristik tersebut antara lain:

- a) Prosesnya sangat formal

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan terikat pada prosedur hukum yang ketat, sesuai dengan hukum acara yang berlaku. Semua tahapan, mulai dari pendaftaran perkara hingga pembacaan putusan, mengikuti aturan yang ditetapkan dalam perundang-undangan. Para pihak berhadapan untuk saling melawan, adu argumentasi, dan pengajuan alat bukti

Dalam pengadilan, masing-masing pihak akan mempresentasikan argumen mereka dan mengajukan bukti-bukti untuk mendukung klaim mereka. Proses ini biasanya bersifat adversarial, di mana setiap pihak berusaha membuktikan kebenaran versinya.

- b) Pihak ketiga netralnya (hakim) tidak ditentukan para pihak dan keahliannya bersifat umum

Hakim yang memimpin persidangan merupakan pihak ketiga yang netral, dan pemilihan hakim tidak dilakukan oleh para pihak yang bersengketa. Keahlian hakim bersifat umum, dan mereka memutuskan berdasarkan hukum yang berlaku serta fakta yang terungkap di pengadilan.

- c) Prosesnya bersifat terbuka/transparan

Persidangan di pengadilan umumnya terbuka untuk umum, yang berarti masyarakat dapat mengawasi jalannya proses hukum. Hal ini bertujuan untuk memastikan akuntabilitas dan transparansi dalam penyelesaian sengketa.

- d) Hasil akhir berupa putusan yang didukung pertimbangan/pandangan hakim

Setelah mendengarkan semua argumen dan bukti dari para pihak, hakim akan mengeluarkan putusan yang disertai dengan pertimbangan hukum yang menjelaskan alasan di balik keputusan yang diambil. Putusan ini bersifat mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa.

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Atas Tanah Sengketa Yang Diatasnya Berdiri Bangunan Milik Pihak Lain

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dalam hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekerja di pengadilan.⁹

Dalam hal penerbitan sertipikat peraturan perundang-undangan melindungi pemegang sertipikat, akan tetapi data fisik dan yuridis dalam sertipikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Sehingga memberikan kesempatan pada pihak lain yang merasa memiliki objek yang sama untuk mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat, hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."

Sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah berfungsi sebagai jaminan atas keabsahan data yang disajikan oleh negara terkait status dan kepemilikan tanah. Sistem ini bertujuan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang melakukan transaksi atas tanah yang terdaftar, seperti jual beli, hibah, atau hak gadai. Namun, sistem publikasi juga memiliki batasan, terutama menyangkut sejauh mana data yang terdaftar dapat dipercaya sepenuhnya, dan apa konsekuensi hukumnya jika data tersebut ternyata tidak benar.

Pemilik sertipikat tanah sebagai pemegang hak-hak milik atas tanah, tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah sertipikat tanah tersebut berusia lima tahun, hanya pada usia dibawah lima tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 23.

kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah si pemegang sertipikat, kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya, kepastian hukum mengenai hal tersebut dapat menghindarkan rasa khawatir pemegang sertipikat tanah yang rentan terhadap gangguan pihak lain setiap saat. Menurut Abdul Mukmin Rehas dalam jurnal berjudul Sertipikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat hak atas tanah dapat digunakan sebagai bukti untuk membuktikan beberapa aspek terkait kepemilikan tanah.

Permasalahan dalam proses eksekusi terhadap tanah bersertipikat yang di atasnya berdiri bangunan milik pihak lain adalah apakah dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap tanah bersertipikat tersebut, bangunan milik pihak lain dapat langsung dirobuhkan oleh juru sita pengadilan sebagai pelaksana eksekusi maupun pemegang hak atas tanah bersertipikat tersebut apabila dalam amar putusan yang berkekuatan hukum tetap tidaklah diatur untuk merobuhkan bangunan? Hal ini belum ada hukum positif maupun norma hukum yang ada di Indonesia.

Hal-hal yang dapat dilakukan terhadap bangunan milik pihak lain tersebut adalah dengan cara meinitipkan uang konsinyasi ke pengadilan negeri. Tentunya hal ini akan menambah pengeluaran pemilik tanah bersertipikat tersebut untuk membayar jasa pihak ketiga untuk melakukan appraisal dan juga pengeluaran biaya-biaya untuk membayar nilai konsinyasi hasil dari appraisal tersebut kepada pengadilan negeri. Padahal dalam melaksanakan eksekusi pengosongan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut pun tidaklah sedikit dan memakan waktu yang cukup panjang.

Upaya lain yang dapat dilakukan oleh pemegang hak atas tanah bersertipikat apabila tidak mampu untuk mengajukan gugatan dan membayar biaya konsinyasi atas bangunan milik pihak lain kepada pengadilan negeri adalah khususnya di Daerah Khusus Jakarta dapat mengajukan permohonan pembongkaran bangunan berdasarkan Pasal 36 ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 2007 Tentang Ketertiban Umum, yang menyatakan: "Setiap orang atau badan wajib menggunakan bangunan miliknya sesuai dengan izin yang telah ditetapkan."

Dalam hal syarat-syarat untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan, haruslah membuktikan tanda bukti hak atas tanah dimana bangunan akan didirikan, dalam hal ini adalah sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Apabila dilihat dari negara lain untuk melakukan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, menurut penulis Indonesia perlu mengkaji dan belajar dari negara Austria, dimana negara menjamin batas-batas bidang tanah yang dimasukkan ke dalam kadaster batas. *Kadaster* batas dibuat secara digital. Pengadilan Buku Tanah dan departemen survey memasukan setiap perubahan bidang tanah dalam database digital yang disimpan secara terpusat di Pusat Komputer Federal. Sistem pendaftaran tanah Austria melibatkan beberapa pihak terkait, yaitu pengadilan buku tanah, kantor metrologi dan survei, surveyor berlisensi, notaris dan pihak terkait lainnya. Jumlah notaris dan bayarannya ditentukan oleh pemerintah dan kualitasnya dikendalikan oleh badan profesional. Austria menganut sistem pendaftaran hak, pemilik tanah mempunyai bukti kepemilikan yang tidak bisa dibantah dan memiliki kepercayaan publik untuk menjadi pemilik dari tanah tersebut.

Melalui penerbitan Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) sebagai bagian dari reformasi digital dalam administrasi pertanahan menjadi langkah penting dalam meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum. Hal ini memungkinkan pengelolaan data pertanahan yang lebih aman dan cepat. Keberadaan alat bukti elektronik juga semakin memperkuat sistem pembuktian dalam sengketa tanah, dengan memastikan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

1. Penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, baik di tingkat administrasi, non-litigasi, maupun litigasi. Penyelesaian melalui ATR/BPN Nasional dapat dilakukan melalui musyawarah dan koreksi administratif oleh pejabat berwenang. Penyelesaian ini melibatkan berbagai aturan hukum yang mengatur pengelolaan pertanahan, dan apabila kesepakatan tercapai, dokumen resmi yang sah, seperti akta perdamaian, perlu disusun. Pendekatan ini mengutamakan dialog, mengurangi konflik, dan menjaga hubungan antar pihak yang bersengketa. Solusi litigasi melalui pengadilan menjadi langkah terakhir ketika upaya musyawarah dan penyelesaian administratif gagal. Meskipun proses ini lebih formal dan memakan waktu serta biaya, pengadilan memberikan kepastian hukum yang final dan mengikat, serta memastikan implementasi keputusan berdasarkan hukum yang berlaku. Peningkatan pemahaman masyarakat tentang mekanisme penyelesaian sengketa dapat membantu mengurangi jumlah sengketa pertanahan yang berlarut-larut, serta mendorong masyarakat untuk memilih opsi penyelesaian yang lebih efisien seperti musyawarah dengan difasilitasi oleh Kantor Pertanahan untuk memediasi para pihak yang bersengketa. Kemampuan mediator di Kantor Pertanahan perlu ditingkatkan sehingga mempercepat dan mempermudah proses penyelesaian tanpa melalui pengadilan.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bertipikat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan melindunginya dari klaim pihak lain, dengan syarat tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata. Eksekusi adalah tahapan akhir dalam proses peradilan perdata yang sangat penting untuk memastikan pelaksanaan putusan hakim. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap harus dilaksanakan untuk mewujudkan keadilan, yang tidak hanya bersifat deklaratif tetapi juga dapat diterapkan dalam kenyataan. Meskipun sertipikat tanah memiliki kekuatan hukum, penting untuk terus melakukan pengawasan dan verifikasi atas data yang tercatat dalam sertipikat, guna mengurangi potensi sengketa akibat kesalahan data fisik atau yuridis. Masyarakat harus diberikan pemahaman tentang hak-hak mereka sebagai pemegang sertipikat tanah dan pentingnya menjaga keabsahan data yang tercatat, serta bagaimana melindungi hak mereka dari potensi sengketa di masa depan. Perlunya penyempurnaan kalimat "secara nyata menguasainya" pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga menjadi "secara nyata menguasainya secara terus menerus sejak diterbitkan sertipikat secara sah", sehingga lebih memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah bersertipikat.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Asri Wijayanti, Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- [2] Benhard Limbong, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- [3] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008.
- [4] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2007.
- [5] Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, Konflik Sosial, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- [6] John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1988.
- [7] Mudjono, Hukum Agraria, Yogyakarta Liberty, Sinar Grafika, Yogyakarta, 1992.
- [8] Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah, Arloka, Yogyakarta, 2003.
- [9] Soejono dan Abdurrahman, Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan, Rineka Cipta, Jakarta, 1998.