

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum. Dasar dari semua hukum di Indonesia ialah Pancasila dan Konstitusi negara yang sah yaitu, Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Sehubungan dengan itu, A. Shidarta berpendapat bahwa salah satu unsur dari negara hukum ialah pengakuan dan *perlindungan* atas Hak Asasi Manusia (HAM) yang berakar pada penghormatan atas martabat manusia (*human dignity*).<sup>1</sup>

Pasal 28 huruf D ayat (1) UUD NRI 1945 menyatakan dengan tegas bahwa, “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*” Selanjutnya pada Pasal 28 huruf I ayat (4) UUD NRI 1945 dinyatakan juga bahwa, “*Perlindungan, pemajuan, penegakan dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama Pemerintah.*” Dengan demikian, setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan hukum yang setara. Negara, dalam hal ini (*casu quo*) – Pemerintah, berkewajiban mengimplementasikannya dalam rangka melindungi, menghormati, menjamin dan membela hak asasi setiap warganya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> B. Arief Sidharta, “Kajian Kefilsafatan tentang Negara Hukum”, dalam *Jentera (Jurnal Hukum), “Rule of Law”*, (Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan: PSHK, Ed.3/ II, Nov. 2004). Beberapa istilah yang dikenal untuk menyebut negara hukum antara lain *Rechtstaat* (Belanda), *Rule of Law* (Inggris), *Etat de Droit* (Prancis), dan *Stato di Doritto* (Italia).

<sup>2</sup> Ketentuan Pasal 8 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM) juga memberi penegasan bahwa “*rangkaian perlindungan, pemajuan, penegakan dan pemenuhan hak asasi manusia, terutama menjadi tanggung jawab pemerintah.*”

Pembahasan tentang perlindungan hukum pada prinsipnya berarti berbicara tentang tanggungjawab Negara *cq* Pemerintah terhadap kepentingan warga negaranya. Prinsip ini bersifat *erga omnes* sebagai konsekuensi yuridis dianutnya paham negara hukum. Jika itu dilanggar maka akan bertentangan dengan prinsip negara hukum itu sendiri.<sup>3</sup> Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat oleh Negara/Pemerintah ini bersumber dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang diarahkan pada pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.<sup>4</sup>

Setiap hak yang dimiliki warga negara perlu dilindungi, tidak adanya perlindungan hukum yang maksimal terhadap hak-hak yang dimiliki warga negara akan menimbulkan permasalahan. Permasalahan tersebut ialah warga negara dapat kehilangan hak-hak mereka yang seharusnya hak-hak itu dapat mereka nikmati jika dilindungi, salah satu contohnya ialah hak-hak di bidang pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah yang telah bersertipikat. Ada peristiwa hukum Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertipikat, tetapi dapat dibatalkan jika ternyata terdapat kekeliruan status dan objek hak. Mahkamah Agung (MA) bisa membatalkan keputusannya sendiri (yang dikeluarkan sebelumnya) – yang sudah punya kekuatan hukum – dengan mengeluarkan keputusan hukum baru setelah adanya peninjauan kembali terhadap suatu perkara mengenai hak atas tanah.<sup>5</sup> Hak-hak di bidang

---

<sup>3</sup> Eko Hidayat, 'Perlindungan Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Indonesia', *Asas: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam*, 8.2 (2016), 80–87 <<http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1249>>.

<sup>4</sup> Adwin Tista, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Kepemilikan', *Lambung Mangkurat Law Journal*, 4.2 (2019), 162 <<https://doi.org/10.32801/lamlaj.v4i2.121>>.

<sup>5</sup> Hyronimus Rhiti, *Kepastian Hukum: Pengantar Teoretis Dan Filosofis* (Yogyakarta: Kanisius, 2023). (Bdk. Permatasari, Angela Merici Intan. *Penyelesaian Pembatalan*

pertanahan ini dapat saja hilang, apabila Pemerintah mengabaikan tanggung jawabnya. Oleh karena itu, penelitian tentang perlindungan hukum dalam kepemilikan hak atas tanah merupakan salah satu kajian yang penting.

Penelitian tentang perlindungan hukum di bidang pertanahan merupakan tema yang selalu aktual untuk dikaji, karena relasi manusia dengan tanah secara filosofis mempunyai ikatan fundamental dan tak terpisahkan sepanjang sejarah dari lahir sampai akhir hayatnya. Dalam konteks religius, Tuhan menciptakan manusia dari unsur tanah, bahwa hakikat asali proses penciptaan manusia berasal dari tanah dan akhir hidupnya akan kembali pada tanah; dari tanah kembali menjadi tanah (Kej. 3:19) - *“for dust you are, and to dust you shall return”*. Dalam arti itu, menurut Herman Soesangobeng, hubungan antara manusia dan atau masyarakat dengan tanah ini bersifat dialogis, sakral dan abadi.<sup>6</sup>

Kasus pertanahan (sengketa, konflik dan perkara) adalah masalah yang peka dalam segala aspek (sosial, politik, hukum, ekonomi, psikologi dan budaya).<sup>7</sup> Eksistensi tanah yang tetap dan pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, baik lewat kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi semakin tinggi nilainya. Bahkan atas nama investasi, bentrokan, ancaman, kriminalisasi dan brutalitas aparat terhadap masyarakat yang berjuang mempertahankan tanah sebagai sumber kehidupannya menjadi fenomena pelanggaran atas hak asasi manusia

---

*Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap*, S2 Thesis, UAJY, 2023. Diakses dari: <https://e-journal.uajy.ac.id/28454/> pada Oktober 2023.

<sup>6</sup> Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, Dan Agraria* (Yogyakarta: STPN Press, 2012).

<sup>7</sup> SJ Wartaya Winangun, *Tanah Sumber Nilai Hidup, Cet-5* (Yogyakarta: Kanisius, 2008).

dan semakin menambah daftar kasus pertanahan di Indonesia.<sup>8</sup> Hal ini sejalan dengan pendapat D. Krismantoro, bahwa problematika tanah itu amat rentan terhadap konflik, sangat kompleks dan multidimensi sehingga diperlukan komitmen bersama, termasuk dalam mencegah dan memberantas mafia tanah sampai ke akar-akarnya secara konsisten dan berkelanjutan.<sup>9</sup> Gagasan membentuk peradilan pertanahan agar dimasukkan di dalam Rancangan Undang-Undang (RUU) Pertanahan sampai saat ini pun belum juga terealisasi.<sup>10</sup> Penanganan dan penyelesaian kasus yang cenderung lambat, ditambah modus kejahatan mafia pertanahan yang semakin variatif turut membuat problematika terkait pertanahan semakin penting untuk dikaji.<sup>11</sup>

Philipus Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum ialah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif.<sup>12</sup> Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah tidak dapat

---

<sup>8</sup> Diakses dari: <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20230912125946-12-997897/duduk-perkara-konflik-pulau-rempang> pada September 2023

<sup>9</sup> Damianus Krismantoro, 'Kebijakan Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria Di Indonesia', *Jurnal Kewarganegaraan*, 6.3 (2022), 6031–42 <<https://doi.org/https://doi.org/10.31316/jk.v6i3.4105>>.

<sup>10</sup> Haryo Budhiawan, Sarjita, Yohanes Supama, *Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik Pertanahan Serta Solusinya Di Indonesia: PRAKTIK KEBIJAKAN PROGRAM STRATEGIS NASIONAL, KENDALA DAN PELUANG (Hasil Penelitian Sistematis Dan Strategis STPN Tahun 2020)*, ed. by Dian Aries Mujiburohman (Yogyakarta: STPN Press, 2020) <<http://repository.stpn.ac.id/181/1/6> Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik.pdf>.

<sup>11</sup> Mafia Tanah adalah orang perseorangan, kelompok, atau badan hukum yang melakukan perbuatan dengan sengaja untuk melakukan kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan perkara pertanahan. (Lih. Petunjuk Teknis Direktorat Tata Ruang dan Pemanfaatan Tanah No. 1/Pedoman Teknis/DJ-VII/2018).

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* (Jakarta: PT. Bina Ilmu, 1987).

dilepaskan dari persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri.<sup>13</sup> Tradisi hukum dari abad ke abad, sampai sekarang tentunya, meyakini keadilan sebagai jiwa hukum. Asas hukum dalam adagium Latin, “*ius quia iustum - hukum baru menjadi hukum karena adil*” bisa mencerminkan pandangan itu.<sup>14</sup> Keadilan di sini artinya keadilan secara distributif, yaitu memberikan kepada orang apa yang menjadi haknya (*unicuique suum tribuere*).<sup>15</sup> Hak seseorang adalah kewajiban bagi orang lain. Maka dapat dipahami bahwa mempertahankan hak atas tanah itu adalah upaya untuk memperjuangkan keadilan dan mendapatkan kepastian dan perlindungan secara hukum. Mempertahankan kepemilikan tanah berarti mempertahankan hidup dan kehidupan.<sup>16</sup>

Hukum di bidang pertanahan pada hakekatnya menginginkan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi siapa pun pemegang hak milik atau hak lainnya atas sebidang tanah. Perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat ini merupakan bagian dari upaya mewujudkan keadilan, ketertiban dan kesejahteraan terutama bagi para pemegang hak yang sah atas

---

<sup>13</sup> Hal ini ditegaskan juga dalam ketentuan Pasal 2 huruf j Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020) yang menempatkan *perlindungan hukum* terhadap pemegang hak atas tanah termasuk dalam ruang lingkupnya.

<sup>14</sup> Al. Andang L. Binawan, *Menelusuri Jiwa Hukum Gereja*, Cet. I (Yogyakarta: Kanisius, 2021).

<sup>15</sup> Simplesius Sandur, *Etika Kebahagiaan: Fondasi Filosofis Etika Thomas Aquinas* (Yogyakarta: Kanisius, 2020).

<sup>16</sup> Sebuah adagium Jawa menggambarkan betapa berharganya tanah: “*sadumuk bathuk, sanyari bumi, rila den labuhi pati*”; “dahi tersenggol, sejengkal tanah, rela dibela sampai mati. Tanah dan kepala (dahi) adalah kehormatan. Jika diambil paksa, pastilah dibela sampai mati.” Arti tanah dipandang sebagai sumber kehidupan, nyawa, dan harga diri bagi pemiliknya.

bidang tanah tertentu.<sup>17</sup> Terlebih, perlindungan hukum kepada masyarakat yang berada pada posisi lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.<sup>18</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis disebut sebagai permukaan bumi (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Menurut Urip Santoso, hak atas tanah ialah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>19</sup> Menurut regulasi, hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah” (Pasal 1 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021).<sup>20</sup>

Tanah dalam perspektif hukum pertanahan berarti membahas tanah dari aspek penguasaan dan pemilikannya. Penguasaan dan pemilikan terhadap tanah menurut hukum pertanahan Indonesia diartikan dalam dua konsep yaitu, fisik dan yuridis. Pada konsep penguasaan fisik berarti penguasaannya

---

<sup>17</sup> Iwan Permadi, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Akibat Kejahatan Mafia Tanah’, *Ius Constituendum*, 8.2 (2023), 308–23 <<https://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/view/6951/pdf>>.

<sup>18</sup> Annisa Justisia Tirtakoesoemah and Muhammad Rusli Arafat, ‘Penerapan Teori Perlindungan Hukum Terhadap Hak Cipta Atas Penyiaran’, *Pena Justisia: Media Komunikasi Dan Kajian Hukum*, 18.1 (2020), 1–14 <<https://doi.org/10.31941/pj.v18i1.1084>>.

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cet ke-7 (Jakarta: Kencana, 2020).

<sup>20</sup> Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

dikuasai oleh subjek hukum. Sedangkan konsep kepemilikan yuridis berarti penguasaannya dimiliki oleh subjek hukum itu berdasarkan undang-undang.<sup>21</sup>

Hak Milik atas tanah ialah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial (Pasal 20 (1) UUPA). Hak milik wajib didaftarkan agar status kepemilikan dan penguasaan tanah itu menjadi jelas. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah (Pasal 19 UUPA). Kepastian hukum hak atas tanah, subjek hak, dan objek hak dapat terjamin melalui pendaftaran tanah. Meskipun demikian, ternyata belum mampu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang sudah terdaftar. Hal ini turut menyebabkan kasus-kasus pertanahan masih marak terjadi.

Faktanya, berdasarkan data dan angka, persoalan di bidang pertanahan menjadi substansi terbanyak yang dilaporkan masyarakat dan merata di wilayah Indonesia. Menteri ATR/KBPN, Sofyan Djalil menyebut adanya ribuan kasus pertanahan di Indonesia.<sup>22</sup> Komisi Kerja II DPR RI ketika rapat dengan Menteri ATR/KBPN terkait isu-isu pertanahan 2021-2023, terungkap 8.111 kasus. Kemenko Polhukam pun mencatat ada peningkatan 100% atas aduan masalah pertanahan. Pada 2021 Kementerian ini menerima 701 laporan

---

<sup>21</sup> Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, 'Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah', *Jurnal Usm Law Review*, 5.2 (2022), 441 <<https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>>.

<sup>22</sup> Diakses dari: <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah> pada September 2023

kasus pertanahan. Angka ini meningkat pada 2022 menjadi 1.406 laporan.<sup>23</sup> Konsorsium Pembaruan Agraria melaporkan pada 2022 sedikitnya terdapat 212 konflik agraria. Jumlah ini meningkat 2,36% dibandingkan 2021 sebelumnya yang 207 kasus.<sup>24</sup> Selain itu, Ombudsman Republik Indonesia (ORI) melaporkan bahwa sepanjang 2022 telah menangani 22.197 kasus. Substansi laporan/pengaduan tertinggi yaitu persoalan agraria, 1.228 laporan, mencakup soal tanah dan lingkungan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pun menjadi salah satu instansi yang paling banyak dilaporkan masyarakat dalam masalah pelayanan publik selain Pemerintah Daerah dan Kepolisian.<sup>25</sup>

Berdasarkan kajian Direktorat Monitoring KPK dalam 4 (empat) tahun terakhir terungkap bahwa kasus (sengketa, konflik dan perkara) dan kejahatan mafia pertanahan telah terjadi 31.228 kasus. Rinciannya, 37% kasus sengketa; 2,7% konflik; dan 60 % perkara serta 244 kasus mafia tanah.<sup>26</sup> Hal ini dipertegas juga dengan data perkara dari badan peradilan Indonesia (Mahkamah Agung, pengadilan tingkat banding, pengadilan tingkat pertama, empat lingkungan peradilan, dan pengadilan pajak) pada 2022 sebanyak 3.567.138 perkara. Jumlah ini meningkat 29,61% jika dibandingkan

---

<sup>23</sup> DPR RI, *Laporan Rapat Kerja Komisi II DPR RI (2021-2022 & 2022-2023) Bidang Pemerintahan Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah, Aparatur Negara Dan Reformasi Birokrasi, Pertanahan Dan Kepemiluan* (Jakarta, 2023) <<https://www.dpr.go.id/akd/index/id/Laporan-Singkat-Komisi-II>>.

<sup>24</sup> Diakses dari: <https://www.bbc.com/indonesia/articles/c51pr517lz6o> pada September 2023

<sup>25</sup> Ombudsman RI, *Laporan Tahunan 2022, Yim Penyusun Laporan Tahunan ORI* (Jakarta, 2023) <<https://www.bca.co.id/-/media/Feature/Report/File/S8/Laporan-Tahunan/20230216-bca-ar-2022-indonesia.pdf>>.

<sup>26</sup> Diakses dari: <https://news.republika.co.id/berita/rnzjmx330/kpk-ungkap-244-kasus-mafia-tanah-dalam-4-tahun-terakhir> pada September 2023



dengan 2021 yang menerima sebanyak 2.752.200 perkara.<sup>27</sup> Tingginya jumlah kasus pertanahan berdasarkan data dan angka yang ada membuat resah masyarakat, menimbulkan kerugian dan belum sepenuhnya terjamin perlindungan hukum kepada pemegang hak. Hal tersebut menunjukkan masih terdapat ketimpangan antara hukum yang seharusnya (*das sollen*) dengan hukum senyatanya (*das sein*) khususnya dalam hukum pertanahan mengenai perlindungan hukum atas kepemilikan tanah di Indonesia.

Salah satu permasalahan yang kerap terjadi di bidang pertanahan yaitu sengketa tumpang tindih batas bidang tanah atas hak milik. Permasalahan ini terjadi karena banyak pemilik tanah masih menganggap remeh pemasangan tanda batas bidang tanahnya. Umumnya di pedesaan masih dijumpai bidang tanah yang belum memiliki tanda batas dengan bidang di sebelahnya dikarenakan merasa sudah saling mengetahui satu sama lain terkait batas antar bidang. Sampai saat ini pun, banyak masyarakat beranggapan bahwa tanah yang dikuasai adalah milik mereka sepenuhnya tanpa mendaftarkan tanah tersebut terlebih dahulu dan masih menggunakan tanda bukti hak lama untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Permasalahan ini di kemudian hari bisa menjadi konflik/sengketa jika tidak didaftarkan. Oleh karena itu, Keberadaan tanda bukti hak lama kepemilikan turut memicu terjadinya sengketa batas bidang tanah. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyebutkan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maka, hanya sertipikat hak atas tanahlah yang

---

<sup>27</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, 'Laporan Tahunan 2022 Mahkamah Agung Republik Indonesia: Integritas Tangguh, Kepercayaan Publik Tumbuh', 2022, 344 <[https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/images/laporan\\_tahunan/FA-LAPTAH-2022.pdf](https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/images/laporan_tahunan/FA-LAPTAH-2022.pdf)>.

menjadi tanda bukti yang kuat dan bukan tanda bukti hak lama. Sekarang ini kedudukan tanda bukti hak lama menurut PP No. 18 Tahun 2021 hanya sebagai tanda bukti penunjukan hak atas tanah untuk dijadikan dasar warkah terbitnya sertipikat. Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah melalui pendaftaran tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan, dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap pemegang haknya.<sup>28</sup>

Sengketa tumpang tindih sertipikat ialah sengketa dalam hal perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih letak batas kepemilikan bidang tanahnya baik sebagian atau seluruhnya.<sup>29</sup> Sengketa tumpang tindih batas bidang tanah berdasarkan tipologinya yaitu sengketa mengenai perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau yang masih dalam proses penetapan batas namun ditolak oleh pihak lain.

Adanya kasus tumpang tindih (overlapping) dapat mengakibatkan tidak terjaminnya kepastian hukum bagi setiap pemegang hak milik tidak dapat karena terdapat dua atau lebih sertipikat hak milik yang data yuridisnya berbeda namun data fisiknya menunjukkan letak, luas, dan batas suatu bidang tanah yang sama secara menyeluruh atau sebagian sehingga saling tumpang tindih. Hal ini tentunya akan membawa akibat pada ketidakpastian hukum

---

<sup>28</sup> Indri Hadisiswati, 'Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah', *AHKAM: Jurnal Hukum Islam*, 2.1 (2014) <<https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>>.

<sup>29</sup> Mulyani Zulaeha, 'Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah', *Kertha Patrika*, 38.2 (2016), 156–66 <<https://doi.org/10.24843/kp.2016.v38.i02.p05>>.

bagi pemegang hak milik atas tanah dan akan menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak yang tentunya sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>30</sup>

Kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama. Bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam pengkajian data perusahaan/pemilikan tanah serta penyimpanan data tersebut guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah.

Sengketa batas bidang tanah yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah akhirnya harus berlanjut ke pengadilan. Hidup bertetangga yang seharusnya rukun karena saling membutuhkan akhirnya menjadi tidak akur karena timbulnya sengketa batas. Sengketa batas juga memberikan pelajaran bahwa betapa lama waktu, energi dan biaya yang terbuang sia-sia untuk menyelesaikan sengketa ini.

Problematika ini perlu diteliti, agar dapat diketahui penyebab masalah serta penanganan dan penyelesaiannya yang dengannya keadilan, kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan semakin dapat terimplementasikan. Kasus-kasus di bidang pertanahan tentunya turut juga mempengaruhi efektivitas dan efisiensi kinerja Kantor Pertanahan dalam melakukan fungsi dan tugas administrasi pertanahan.

---

<sup>30</sup> Anggiat Perdamean Parsaulian and Sudjito, 'Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)', *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 5.1 (2019), 129 <<https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>>.

Umumnya, dalam memahami perlindungan hukum, jika ditempatkan dalam silogisme formal deduktif, maka semua norma hukum adalah proposisi atau premis-premis mayor. Premis-premis itu kemudian diterapkan pada fakta hukum atau peristiwa-peristiwa hukum bahkan kasus-kasus khusus di lapangan sebagai premis minor. Kemudian dilakukan inferensi atau proses subsumsi untuk mendapatkan kesimpulan atau keputusan yang valid atau sah. Meskipun demikian, dalam penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan tidaklah sesederhana sebagaimana proses inferensi dalam silogisme deduktif.

Menurut peneliti, salah satu upaya yang memadai untuk menemukan esensi/makna nilai perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam sengketa tumpang tindih batas bidang tanah ialah dengan pengkajian secara multidisipliner. Kerangka berikut ini menjadi alur berpikir dari peneliti untuk mengkajinya.



Menurut peneliti, untuk dalam menyelesaikan persoalan hukum, khususnya di bidang sengketa pertanahan tidak hanya dari sisi normatif saja melainkan juga secara lebih holistik secara multidisipliner, yang dalam penelitian ini selain secara normatif, tapi juga secara filsafati dan teologi-

biblis. Dalam konteks pengembangan keilmuan di Indonesia, lintas batas ilmu menjadi tanda dari kemajuan suatu universitas, yang menempatkan riset sebagai tulang punggung terhadap persoalan yang dikaji dari berbagai perspektif atau berbagai sudut ilmu pengetahuan.

Beragam kasus pertanahan yang muncul baik dari persoalan lama yang belum tuntas maupun permasalahan baru yang bermunculan memerlukan pengembangan perangkat konseptual, kerangka metodologi dan pendekatan baru secara terus menerus.<sup>31</sup> Selain pendekatan yuridis normatif dan konseptual teori hukum, proses pengkajiannya juga melalui pendekatan filsafat. Filsafat dipahami sebagai seni membentuk, menemukan dan merajut konsep-konsep.<sup>32</sup> Penelitian ini menggunakan juga landasan dari perspektif teologi-biblika agar dapat mengeksplanasinya sampai kedalaman tertentu yang komprehensif untuk membantu analisis dalam menemukan nilai-nilai religius dalam proses perlindungan hukum hak milik atas tanah, penanganan dan penyelesaian sengketa di salah satu Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Bitung menjadi *locus* dalam konteks topik penelitian ini, khususnya sengketa tumpang tindih batas bidang tanah atas hak milik melalui penanganan dan penyelesaiannya yang konkrit. Pada prosesnya hendak dipahami secara cermat makna atau nilai apa yang mendasarinya dalam upaya memahami norma perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dan bagaimana upaya pencegahan, penanganan dan penyelesaian dalam sengketa tumpang tindih batas bidang tanah tersebut.

---

<sup>31</sup> Sutaryono, Tarli Nugroho and Irfan Afifi, *ILMU AGRARIA LINTAS DISIPLIN - Tinjauan Filsafat Ilmu*, Cet. Perta (Yogyakarta: Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014).

<sup>32</sup> Hyronimus Rhiti, 'Landasan Filosofis Hukum Progresif', *Justitia et Pax*, 32.1 (2016) <<https://doi.org/10.24002/jep.v32i1.760>>.

Dengan demikian, penelitian ini menjadi suatu kajian untuk memahami, menganalisis dan menemukan jawaban atas makna nilai dan implementasi perlindungan hukum bagi pemegang hak milik dalam sengketa tumpang tindih batas bidang tanah kepemilikannya.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah di atas, maka dapat ditarik permasalahan hukum, yaitu:

1. Apakah esensi/makna nilai perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah?
2. Bagaimanakah implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam penanganan dan penyelesaian sengketa tumpang tindih batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Bitung?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan jawaban atas pertanyaan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji esensi nilai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih batas bidang tanah.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam kasus tumpang tindih batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Bitung.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. *Manfaat Teoretis*: Sumbangsih pemikiran teoretis untuk perkembangan studi hukum pada umumnya dan kerangka berpikir yang tepat bagi

pembuat kebijakan bidang hukum pertanahan khususnya terkait perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam kasus tumpang tindih batas bidang tanah.

2. *Manfaat Praktis:* Kontribusi praksis yang dapat menjadi input positif sebagai pengetahuan, pemahaman dan kesadaran hukum kepada setiap individu, akademisi, praktisi, badan hukum, pemerhati hukum pertanahan, masyarakat, Kantor Pertanahan lainnya di Indonesia mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak milik tanah dalam kasus tumpang tindih batas bidang tanah.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian hukum atas judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah dalam Kasus Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bitung” adalah bentuk karya asli penulis. Penelitian ini bukanlah plagiasi atau duplikasi dari karya peneliti lain. Berikut ini penulis tunjukkan 3 (tiga) judul penelitian tesis sebelumnya dengan tema yang sama sebagai pembanding :

1. **Penyelesaian Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap. Angela Merici Intan Permatasari, S2 Thesis UAJY, 2023.**<sup>33</sup>

Pada penelitian ini, permasalahan hukumnya ialah: 1) Bagaimana penyelesaian yuridis terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap?

---

<sup>33</sup> Permatasari, Angela Merici Intan. *Penyelesaian Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap* (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten). S2 Thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2023. Diakses dari: <https://e-journal.uajy.ac.id/28454/> pada Oktober 2023.

dan apa kendala dan solusi hukum melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut? Hasil penelitiannya ialah: Penyelesaian yuridis terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap pada Kantor Pertanahan Kab. Klaten telah berjalan lancar sesuai dengan permohonan, sehingga dapat menemukan subjek hak yang baru sesuai dengan kepastian hukum. Kendala-kendala yang dihadapi yaitu, bidang tanah yang menjadi perkara tersebut tidak dikuasai secara fisik oleh pemohon pendaftaran pembatalan sertipikat, petugas loket Kantor Pertanahan Kab. Klaten kurang teliti dalam pemeriksaan berkas permohonan, sertipikat hak milik tidak dapat diserahkan karena dipegang oleh pihak tergugat, pemohon belum tahu prosedur pendaftaran, mengenai amar putusan yang tidak menegaskan secara lugas, pemohon belum tahu tahapan atau prosedur pendaftaran, serta kurang pahaminya petugas penerima berkas dan petugas entri data.

Perbedaan penelitian yang akan dikaji dengan penelitian (1) di atas, *casu quo* objek penelitiannya berfokus pada pelaksanaan amar putusan pengadilan, sedangkan pada penelitian ini berfokus pada sengketa tumpang tindih batas bidang tanah. Begitupun lokasi penelitiannya di Kabupaten Klaten, sedangkan untuk penelitian yang akan dikaji berada di Kota Bitung, sehingga *locus* penelitiannya berbeda.

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal, Sonia Margaretha Saragih, S2 Thesis UAJY, 2015.<sup>34</sup>**

---

<sup>34</sup> Margaretha Saragih, Sonia. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal*. S2 Thesis, Universitas



Pada penelitian ini, permasalahan hukumnya ialah: Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah berakhir? Hasil penelitiannya ialah: Berdasarkan asas pemisahan horizontal yang dianut UUPA, pemilik satuan unit rumah susun harus melepas hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah tersebut berakhir. Namun, asas pemisahan horizontal tidak efektif digunakan pada masa sekarang mengingat bangunan-bangunan yang didirikan sudah menggunakan model permanen, terlebih jika bangunan tersebut berdiri secara vertikal akan sangat sulit dipindahkan oleh pemilik hak milik atas bangunan tersebut apabila hak sekunder tanah berakhir. Asas pemisahan horizontal akan relevan jika diterapkan pada masa lampau di mana bangunan didirikan dengan model semi permanen. Asas *lex specialis derogat legi generali* digunakan untuk menyelesaikan konflik hukum tersebut. Asas *lex specialis* digunakan untuk mengecualikan asas pemisahan horizontal terhadap rumah susun. Asas yang digunakan untuk mengecualikan asas pemisahan horizontal adalah dengan menggunakan asas perlekatan. Bangunan menjadi bagian dari tanahnya, oleh karena itu dengan sendirinya bangunan tunduk pada ketentuan hukum tanah yang berlaku.

Perbedaan penelitian yang akan dikaji dengan penelitian (2) di atas, *casu quo* objek penelitiannya berfokus pada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sedangkan pada penelitian ini bukan berfokus pada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

**3. Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Baiq Rika Septiani Wardani. 2023.<sup>35</sup>**

Pada penelitian ini, permasalahan hukumnya ialah: Apakah penyebab sertipikat yang tumpang tindih (*overlapping*) dalam PTSL di Lombok Barat dan bagaimana akibat hukum atas terbitnya sertipikat yang tumpang tindih? Hasil penelitiannya ialah; Sertipikat yang tumpang tindih dapat dibatalkan agar mempunyai kepastian hukum. Pada kasus yang ada di Kantor Pertanahan Lombok Barat, dengan iktikad baik dari pemilik sertipikat induk sebelumnya yang belum terpetakan secara digital, maka bisa dilakukan “pelepasan hak”, baik sebagian maupun keseluruhan, dengan membuat “pernyataan pelepasan hak” baik secara di bawah tangan maupun secara notariil, yang kemudian di laporkan untuk diperiksa keabsahan dari data-data sertipikat yang di daftarkan, baik secara yuridis maupun fisik. Sehingga proses pembatalan sertipikat melalui pelepasan hak tersebut, memuat kepastian hukum kepemilikan sertipikat melalui PTSL.

Perbedaan penelitian yang akan dikaji dengan penelitian (3) di atas ialah *casu quo* objek penelitiannya berfokus pada akibat hukum dari Program PTSL, sedangkan pada penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum bagi pemegang hak milik dalam sengketa tumpang tindih kepemilikan. Begitupun lokasi penelitainnya di Kab.Lombok Barat, sedangkan untuk penelitian yang dikaji berada di Kota Bitung, sehingga *locus* penelitiannya juga berbeda.

---

<sup>35</sup> Baiq Rika Septiani Wardani, ‘Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap’, *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4.1 (2023) <<http://risalah.unram.ac.id/index.php/risalah/article/view/90>>.

Berdasarkan pemaparan ketiga penelitian sebelumnya serta perbedaan-perbedaan yang diberikan sebagai perbandingan, dengan demikian penelitian ini dapat dibuktikan keasliannya dengan penelitian sebelumnya oleh peneliti lain. Selain itu, pada penelitian ini memiliki kebaruan (*novelty*) regulasi. Hal ini menjadi kebaruan dan pembedaan mendasar. Ketiga penelitian sebelumnya mengkaji persoalan pertanahan masih menggunakan dasar hukum positif lama yang tersebar di pelbagai regulasi sebelum adanya ketentuan baru, antara lain: UU No. 6/2023, PP No. 18/2020, PP No. 21/2021, Permen Agraria/KBPN No. 21/2021, Permen Agraria/KBPN No.16/2022 serta sumber hukum lainnya. Pada ketiga penelitian sebelumnya hanya menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan saja, sedangkan dalam penelitian ini, memiliki perbedaan dan kebaruan karena mengkajinya dengan pendekatan konseptual, filsafat hukum dan teologi-biblikal untuk menganalisis esensi/makna nilai perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam sengketa tumpang tindih batas bidang tanah, khususnya untuk menemukan landasan nilai-nilai filosofis dan religius dari pembentukan hukum yang berlaku sebagai sarana perlindungan hukum dalam menangani dan menyelesaikan sengketa di bidang pertanahan.