

Perlindungan Perihal Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Septiayu Restu Wulandari*

¹Universitas Pelita Bangsa

*Korespondensi: Septiayur@mhs.pelitabangsa.ac.id

Keywords : *Legal Protection, Land Certificate*

Abstract : *This research was conducted aiming to find out the form of legal protection for landowners who have certificates of land ownership rights and regarding judges in deciding cases of Supreme Court Decision Number 1092 K/PDT/2016. In the case of this decision there are problems in terms of land acquisition without compensation. Based on the findings, the authors found indications of unlawful acts in land acquisition, with the issuance of Building Use Rights Certificate Number 1221, November 12, 1998, Measurement Letter Number 274/Padurenan/1998, October 12, 1998, making PT. Bina Nusantara Raya was proven wrong in carrying out land acquisition for the object of the dispute, because Ng Ling-Ling as the legal land owner was able to prove that there was land that had not been acquired but was included in the Building Use Rights Certificate. To examine the above, the author uses normative legal research methods and uses a statutory approach with reference to applicable legal rules.*

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Sertifikat Tanah

Abstrak : Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum pemilik tanah yang mempunyai sertipikat hak milik tanah dan mengenai hakim dalam memutus perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/PDT/2016, Dalam perkara putusan tersebut terdapat permasalahan dalam hal pembebasan tanah tanpa adanya ganti kerugian. Berdasarkan hasil penemuan penulis ditemukan indikasi adanya perbuatan melawan hukum dalam pembebasan tanah, dengan dikeluarkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1221, tanggal 12 November 1998, Surat Ukur Nomor 274/Padurenan/1998, tanggal 12 Oktober 1998, membuat PT. Bina Nusantara Raya terbukti tidak benar dalam melakukan pembebasan lahan atas objek sengketa, karena Ng Ling-Ling selaku pemilik lahan yang sah mampu membuktikan adanya tanah yang belum dibebaskan tetapi dimasukkan ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Untuk meneliti hal tersebut di atas penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dengan mengacu kepada aturan hukum yang berlaku.

I. PENDAHULUAN

Pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat

dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang berbunyi: “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuansatuan yang masing masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent dan pemesanan (peningkatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli. Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²¹ Dasar kepastian hukum dalam peraturanperaturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Pengertian hak milik berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Dalam ayat ini dirumuskan hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria ini lebih lanjut. Ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan “terpenuh”, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak”, seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dilakukan dengan metode penelitian yuridis normatif. Ronny Hanitijo mengemukakan “Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder”. Data sekunder adalah data yang siap pakai, contohnya antara lain peraturan perundang-undangan dan bukubuku ilmiah. Sebagai penelitian hukum dengan metode penelitian yuridis normatif, pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundangundangan (statute approach) dan pendekatan sejarah (historical approach) . Penelitian hukum dengan pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara memahami, mengungkap dan menafsirkan makna norma-norma hukum yang menjadi bahan hukum penelitian. Norma-norma hukum itu dipahami, diungkap dan ditafsirkan maknanya dengan penafsiran yang ada dalam ilmu hukum. Bahanbahan hukum dapat dibagi atas 3 (tiga) macam jika ditinjau dari sudut kekuatan mengikatnya masing-masing, yaitu: 1. Bahan hukum primer, seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang - undang atau Perpu, Peraturan Pemerintah, Putusan Mahkamah Agung dan lain-lain. 2. Bahan hukum sekunder, misalnya buku dan jurnal ilmiah yang berisi pendapat para pakar hukum. 3. Bahan hukum tersier, misalnya kamus bahasa, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (library research). Studi kepustakaan adalah suatu teknik (prosedur) pengumpulan atau penggalian data kepustakaan. Data kepustakaan adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga penggalian data kepustakaan tidak perlu dilakukan secara langsung kemasyarakat (lapangan) akan tetapi dilakukan di mana data kepustakaan itu berada. Norma-norma hukum yang dianalisis kemudian disusun secara sistematis. Sistematisasi hukum artinya menata norma-norma hukum dalam suatu tatanan atau jaringan yang bersifat koheren (saling meneguhkan) dan sistematis. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif, dalam metode yuridis normatif dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data primer dan data sekunder. Data sekunder adalah data yang sudah siap untuk dipakai atau digunakan. Salah satu contoh data sekunder antara lain peraturan perundnagundangan. Oleh sebab itu penelitian yuridis normatif tidak memerlukan lokasi penelitian dikarenakan bahan-bahan hukumnya sudah didokumentasikan dalam perpustakaan atau tempat-tempat lain yang dapat berfungsi menyimpan data-data kepustakaan, sehingga penggalian data

kepuustakaan atau dokumen yang sudah didokumentasikan tidak perlu di lakukan dengan cara langsung turun ke lapangan.

III. PEMBAHASAN

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan pandangan hakim di atas majelis hakim pada tingkat kasasi Mahkamah Agung pun telah menjatuhkan Putusan pada tingkat kasasi dengan Nomor 1092 K/Pdt/2016, dengan amar sebagai berikut : a. Menolak permohonan kasasi dari Ng Ling-Ling tersebut. b. Menghukum Ng Ling-Ling/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Pertimbangan hakim tersebut di atas, menurut penulis akan lebih baik apabila majelis hakim membatalkan Putusan Pengadilan Bandung Nomor 263/PDT/2015/PT BDG, tanggal 27 Agustus 2015, yang diajukan untuk dibatalkan tersebut, di atas, karena berdasarkan fakta yang terdapat dalam Putusan Kasasi Nomor 1092 K/Pdt/2016 maupun Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 5 November 2014, Nomor 524/Pdt.G/2013/PN Bks, diketahui bahwa terdapat kejanggalan-kejanggalan berupa : 1. Adanya alasan peralihan hak yang diajukan oleh PT Bina Nusantara yang pada awalnya mengklaim telah terjadi pembebasan lahan pada tahun 1998 namun bukti pelepasan hak yang diajukan justru diketahui diterbitkan pada tahun 2015. 2. Alasan pengajuan pembebasan lahan untuk kepentingan umum yang dijadikan alasan untuk mengadakan pembebasan lahan terhadap objek sengketa sejatinya bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1984 jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 1984, serta Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dan justru memenuhi unsur-unsur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah, Dalam hal pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta ini pada dasarnya tetap berlandaskan pada ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta. 3. Terdapat fakta hukum bahwa sejatinya Badan Pertanahan Kota Bekasi mengetahui bahwa fakta pembebasan tanah yang dilakukan tidak secara benar oleh PT Bina Nusantara, sejatinya juga diketahui oleh NG Ling-Ling dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi pada saat diadakan pertemuan antara pihak PT. Bina Nusantara dengan pihak NG Ling- Ling, dimana pertemuan tersebut ternyata PT. Bina Nusantara Raya selaku Tergugat I dalam melakukan pembebasan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

1221/Pedurenan, tidak dilakukan secara benar, karena tanah yang menjadi plot dari PT. Bina Nusantara Raya selaku Tergugat I belum dibayarkan secara lunas kepada Para Pemilik tanah, khususnya untuktanah a quo milik Penggugat yang berasal dari Turut PT. Bina Nusantara Raya selaku Tergugat I dan Turut Badan Pertanahan Kota Bekasi, sebenarnya belum pernah dibebaskan atau dibeli oleh PT. Bina Nusantara Raya selaku Tergugat I akan tetapi telah dimasukkan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1221/Pedurenan, milik PT. Bina Nusantara Raya selaku Tergugat I, sehingga Penggugat merasa dirugikan. Menurut pendapat penulis, sudah selayaknya majelis hakim agung yang memeriksa perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016, menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung batal demi hukum, karena telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 524/Pdt.G/2013/PN Bks, karena sebagaimana uraian alasan pengajuan gugatan maupun alasan pengajuan kasasi oleh Penggugat NG Ling-Ling, diketahui bahwa PT. Bina Nusantara dalam melakukan pembebasan lahan memang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan masalah dan uraian pada bab sebelumnya, penulis membuat kesimpulan atas hasil penelitian sebagai berikut : 1) Jaminan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang terkena program pembebasan tanah, baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta harus mendapatkan jaminan kepastian hukum, serta perlindungan hukum dalam bentuk ganti rugi atas pembebasan tanah, tidak terkecuali pihak NG Ling-Ling yang dalam faktanya diketahui, memiliki bukti kepemilikan tanah yang otentik berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 7129/Pedurenan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7131/Pedurenan, dan atas pembebasan lahan yang dilakukan oleh pihak PT. Bina Nusantara terhadap objek yang di atasnya meliputi tanah milik NG Ling-Ling, sudah sepatutnya, pihak NG Ling-Ling juga menerima ganti rugi pembebasan hak atas tanah tersebut. Dalam praktiknya di lapangan, meskipun sudah terdapat sejumlah regulasi yang mengatur mengenai pembebasan lahan yang pelaksanaannya adalah pihak swasta, namun sering kali pihak swasta mengabaikan regulasi tersebut, dan mencari jalan singkat dengan cara-cara yang dilakukan secara melawan hukum. Dalam peraturan yang mengatur pembebasan tanah untuk kepentingan umum, maupun untuk kepentingan swasta, diketahui pembebasan tanah harus dilaksanakan dengan adil, dimana yang dimaksud dengan adil dalam

pembebasan tanah untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta adalah :

1. Dapat memperbaiki kondisi sosial ekonomi pemilik tanah yang mendapat ganti rugi, dan paling tidak setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka.
2. Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum.
3. Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.

Prinsip-prinsip atau asas pembebasan/pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diuraikan dalam penjelasan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 adalah:

- a. Prinsip Kemanusiaan adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Prinsip Keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- c. Prinsip Kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
- d. Prinsip Kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
- e. Prinsip Keterbukaan adalah bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan yang dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
- f. Prinsip Kesepakatan adalah di dalam proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa didasari oleh suatu unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- g. Prinsip Keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h. Prinsip Kesejahteraan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- i. Prinsip Keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Dari prinsip-prinsip pembebasan/pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta di dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Sementara itu jika dilihat dari peruntukannya dari sifat hakekat dan karakteristik dari kepentingan umum dalam pengadaan atau pembebasan tanah adalah untuk kepentingan bangsa dan negara. Sedangkan bangsa

Indonesia yang cenderung menganut paham negara dengan paham sublimasi. Dimana negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang mempunyai wewenang menguasai dan mengatur kepentingan umum ataupun kepentingan individu. Negara dapat mempunyai berbagai sektor yang menguasai hajat hidup orang banyak, namun tidak dapat mempunyai barang atau tanah dengan status hak milik. Menurut paham ini, negara hanya memberikan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah individu dalam posisi seimbang dengan kepentingan umum yang dalam artian kedua hal tersebut tidak saling merugikan. Kalaupun terpaksa kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan individu, maka kepentingan individu harus tetap di lindungi dengan tetap memberikan kompensasi berupa ganti rugi yang layak. 2) Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016, yaitu dalam persidangan Tergugat I tidak dapat membuktikan adanya peralihan hak baik dalam bentuk kwitansi, AJB, maupun pernyataan dari Penggugat selaku pemilik. Sebaliknya penggugat memiliki bukti peralihan hak yang sah secara hukum, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga pembebasan lahan yang dilakukan tergugat belum memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud penjelasan umum dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang mengatur mengenai adanya keharusan persetujuan yang diberikan oleh pemilik lahan baik dalam bentuk jual beli maupun hibah, sedangkan jual beli tanah sendiri diatur dalam ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga tanah yang diakui milik tergugat sejatinya tidak dapat didaftarkan berdasarkan Pasal 38, 39, 40 dan 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Majelis hakim agung yang memeriksa perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016, seharusnya menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung batal demi hukum, karena telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 524/Pdt.G/2013/PN Bks, karena sebagaimana uraian alasan pengajuan gugatan maupun alasan pengajuan kasasi oleh Penggugat NG Ling- Ling, diketahui bahwa PT. Bina Nusantara dalam melakukan pembebasan lahan memang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

V. SARAN

Berdasarkan rumusan masalah dan kesimpulan di atas, penulis membuat saran atas hasil penelitian sebagai berikut : 1. Penulis mengharapkan kedepannya, terhadap pembebasan lahan, baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta, pemerintah membuat aturan yang lebih jelas mengenai tata cara, atau prosedur

pembebasan lahan yang dilakukan untuk kepentingan umum serta untuk kepentingan swasta, disertai adanya sanksi hukum, bagi siapapun yang melanggar peraturan mengenai pembebasan lahan tersebut. 2. Penulis mengharapkan kedepannya, majelis hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara terkait pembebasan lahan akan semakin baik kedepannya, sehingga dapat menjamin terjaganya kepastian hukum dan perlindungan hukum, khususnya terhadap pemilik tanah yang terkena program pembebasan lahan, baik yang dilakukan oleh pemerintah, maupun oleh pihak swasta.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Packer, Herbert L. *The Limits of the Criminal Sanction*. California: Stanford University Press, 1968.

Romli Atmasasmita, *Sistem Peradilan Pidana Kontemporer*, Kencana, Jakarta, 2011.

Saldi Isra. *Pergeseran Fungsi Legislasi : Menguatnya Model Legislasi Parlementer Dalam Sistem Presidensial Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Jurnal

Dworkin, Ronald, Dalam Bismar Nasution, Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Perbandingan Hukum, disampaikan pada “Dialog Interaktif Tentang Penelitian Hukum dan Hasil Penulisan Penelitian Hukum Pada Majalah Akreditasi, Fakultas Hukum, USU, Tanggal 18 Februari 2003.

Litaay, Theofransus & Ratnaningsih, Diskusi sebagai Wawancara Terkait HAKI, Hari rabu, Tanggal 9 Mei 2018, Pukul 12.00, Jakarta: Kementerian Sekretariat Negara.

Sudaryat. Et.al, Hak Kekayaan Intelektual, Bandung: OASE MEDIA, 2010. Sutedi, Adrian, Hak Atas Kekayaan Intelektual, Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Usman, Rachmdi, hukum hak atas kekayaan intelektual. Bandung, PT. Alumni, 2003.

Yubassarie, Emmy Et.All, Hak Kekayaan Intelektual dan Perkembangannya, Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum.

Yustisia, Cita Serfiyani, et.All, Buku Pintar Haki dan Warisan Budaya, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2017.

Sudaryat. Et.al, Hak Kekayaan Intelektual, Bandung: OASE MEDIA, 2010.

Sutedi, Adrian, Hak Atas Kekayaan Intelektual, Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2013. Usman, Rachmdi, hukum hak atas kekayaan intelektual. Bandung, PT. Alumni, 2003.

Yubassarie, Emmy Et.All, Hak Kekayaan Intelektual dan Perkembangannya, Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum.

Yustisia, Cita Serfiyani, et.All, Buku Pintar Haki dan Warisan Budaya, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2017.

Moh. Mahfud MD, “Aspek Hukum Negara dan Administrasi Negara Kelembagaan Pengadilan Pajak,” *Jurnal Hukum dan Peradilan* 04, no. 3 (November 2015): 355