

Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Tanah

Alexandra Vandela Putri¹, Yuris Utrecht Boantua M², Rumi Alghozali Purwa³, Juniarta Gladys Naomi M. G⁴, Dwi Desi Yayi Tarina⁵

^{1,2,3,4,5}Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,

E-mail: 2410611442@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2410611443@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2410611444@mahasiswa.upnvj.ac.id³, 2410611445@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴, dwidisiyayitarina@upnvj.ac.id⁵

Abstract

Kepastian hukum atas kepemilikan tanah sangat penting untuk menciptakan keadilan dan stabilitas dalam pengelolaan tanah di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk memahami konsep kepastian hukum dalam kepemilikan tanah melalui kajian pustaka. Metode yang digunakan adalah studi pustaka, yaitu mengumpulkan dan menganalisis berbagai sumber hukum, seperti undang-undang, pendapat ahli, dan penelitian sebelumnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum kepemilikan tanah bergantung pada aturan yang jelas, proses pendaftaran tanah yang efektif, dan penegakan hukum yang konsisten. Namun, masalah seperti konflik tanah, tumpang tindih sertifikat, dan lemahnya administrasi tanah sering menjadi hambatan. Penelitian ini menyarankan perbaikan aturan, penggunaan teknologi dalam administrasi tanah, dan edukasi hukum kepada masyarakat untuk memperkuat perlindungan kepemilikan tanah.

Abstrak

Legal certainty over land ownership is very important to create justice and stability in land management in Indonesia. This research aims to understand the concept of legal certainty in land ownership through literature review. The method used is a literature study, which collects and analyzes various legal sources, such as laws, expert opinions, and previous research. The results show that legal certainty of land ownership depends on clear rules, an effective land registration process, and consistent law enforcement. However, problems such as land conflicts, overlapping certificates, and weak land administration often become obstacles. This research suggests improved rules, the use of technology in land administration, and legal education to the community to strengthen the protection of land ownership.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.14447132>

Article History

Received 20 Nov, 2024
Revised 25 Nov, 2024
Accepted 09 Desember 2024
Available online 13 Dec. 2024

Keywords:

kepastian hukum, kepemilikan tanah, studi pustaka, pendaftaran tanah, hukum agraria.

Keywords:

legal certainty, land ownership, literature review, land registration, agrarian law.

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



PENDAHULUAN

Perpindahan kepemilikan tanah merupakan salah satu aspek penting dalam pengelolaan sumber daya tanah di Indonesia. Proses balik nama sertifikat tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru sering kali mengalami berbagai kendala, baik dari segi administratif maupun legal. Salah satu kendala yang cukup signifikan adalah kondisi kesehatan pemilik lama yang dapat memengaruhi kelancaran proses tersebut.

Dalam banyak kasus, pemilik lama yang mengalami masalah kesehatan mungkin tidak dapat hadir untuk menandatangani dokumen atau memenuhi persyaratan hukum yang diperlukan untuk melakukan balik nama. Hal ini dapat mengakibatkan penundaan dalam proses administrasi, yang pada gilirannya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik baru. Situasi ini menjadi semakin kompleks apabila terdapat tuntutan atau perselisihan terkait kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Di sisi lain, regulasi yang ada mungkin belum sepenuhnya mengakomodasi situasi darurat seperti ini, sehingga memerlukan pemahaman dan solusi yang lebih komprehensif. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi berbagai tantangan yang dihadapi dalam proses balik nama tanah, terutama dalam konteks kesehatan pemilik lama, serta menawarkan rekomendasi kebijakan untuk mempermudah proses tersebut demi kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.²

¹ Putusan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Dpk

² Putusan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Dpk

METODE

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan atau studi pustaka dilakukan dengan mencatat dan membaca literatur yang bersumber dari jurnal, majalah, buku, ataupun berita terkait berdasarkan kebijakan hukum. Namun, metode kepustakaan ini bukan hanya dilakukan dengan membaca dan mencatat literatur, melainkan mengolah data sebagai bahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Sengketa Tanah dengan Ketidakhadiran Tergugat

Sengketa tanah di Indonesia sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, baik itu karena masalah kepemilikan, batas tanah, atau hak-hak atas tanah yang dipersengketakan. Proses penyelesaian sengketa tanah ini melibatkan dua pihak, yaitu penggugat dan tergugat. Ketidakhadiran tergugat dalam persidangan merupakan salah satu masalah yang sering muncul dalam prosedur hukum sengketa tanah. Meskipun demikian, hukum di Indonesia menyediakan mekanisme untuk melanjutkan proses hukum meskipun tergugat tidak hadir.³

Pada awal setiap proses hukum perdata, termasuk sengketa tanah, tergugat harus dipanggil oleh pengadilan untuk hadir dalam sidang. Pasal 123 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) mengatur tentang pemanggilan tergugat. Pemanggilan harus dilakukan dengan cara yang sah dan benar, yaitu melalui surat panggilan yang berisi informasi mengenai waktu, tempat, dan agenda persidangan. Tergugat harus diberi kesempatan yang cukup untuk hadir dalam persidangan dan membela diri.

Namun, ketidakhadiran tergugat dapat terjadi jika alamat tergugat tidak dapat ditemukan atau jika tergugat memilih untuk tidak hadir. Dalam hal ini, pengadilan dapat melakukan pemanggilan ulang atau pemanggilan secara pengumuman, sesuai dengan prosedur yang diatur dalam hukum acara perdata.

Berdasarkan Pasal 154 *Reglement van de Burgerlijke Rechtsvordering* (Rv), apabila tergugat tidak hadir meskipun telah⁴ dipanggil beberapa kali, pengadilan dapat memberikan putusan in absentia, yaitu putusan yang diambil tanpa kehadiran tergugat. Hal ini adalah bagian dari proses hukum untuk memastikan bahwa perkara tetap berjalan meskipun tergugat tidak hadir.⁵

Putusan in absentia ini dapat diberikan dengan syarat bahwa pemanggilan terhadap tergugat sudah dilakukan dengan cara yang sah dan sah. Pengadilan akan memeriksa bukti yang diajukan oleh penggugat dan menilai apakah bukti tersebut cukup untuk mendukung klaim penggugat mengenai kepemilikan atau hak atas tanah yang disengketakan. Dalam konteks sengketa tanah, bukti-bukti yang sah bisa berupa sertifikat tanah, bukti transaksi, atau dokumen lainnya yang membuktikan hak atas tanah.

Salah satu hal penting yang harus dilakukan oleh hakim meskipun tergugat tidak hadir adalah evaluasi bukti. Berdasarkan Pasal 163 HIR, hakim memiliki kewajiban untuk menilai bukti yang diajukan oleh penggugat, meskipun tergugat tidak hadir. Dalam sengketa tanah, bukti yang sah meliputi sertifikat tanah yang terdaftar, surat perjanjian jual beli, akta notaris, atau saksi yang dapat membuktikan kepemilikan atau klaim atas tanah tersebut.

Hakim harus memastikan bahwa bukti yang diajukan oleh penggugat adalah sah dan dapat dipertanggungjawabkan, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jika penggugat tidak dapat membuktikan klaimnya dengan bukti yang sah, maka hakim dapat memutuskan perkara tersebut tidak dapat diterima.

Meskipun tergugat tidak hadir dalam sidang dan keputusan sudah diambil, tergugat tetap memiliki hak untuk mengajukan banding atas keputusan tersebut. Berdasarkan Pasal 191 Rv, tergugat yang tidak hadir dalam sidang dapat mengajukan upaya hukum banding untuk membela hak-haknya. Tergugat memiliki kesempatan untuk membuktikan bahwa keputusan yang diambil oleh pengadilan

³ Suherman, A. (2020). "Peran Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum*

⁴ Putusan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Dpk

⁵ Pasal 154 *Reglement van de Burgerlijke Rechtsvordering* (Rv)

tidak tepat atau ada bukti baru yang perlu dipertimbangkan.⁶

Proses banding ini memberikan perlindungan bagi tergugat agar haknya tetap dilindungi meskipun ia tidak hadir dalam persidangan pertama. Ini juga memberikan kesempatan bagi tergugat untuk memberikan pembelaan atau bukti yang dapat mengubah keputusan pengadilan.

Ketika pengadilan memutuskan sengketa tanah tanpa kehadiran tergugat, penting⁷ untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berwenang. Dalam sengketa tanah, ketidakpastian hukum yang terjadi akibat sengketa kepemilikan atau status tanah dapat mempengaruhi kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat.

Proses hukum yang transparan dan adil, meskipun tanpa kehadiran tergugat, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut. Ini juga mencegah timbulnya sengketa lanjutan yang bisa merugikan pihak lain atau masyarakat umum. Keputusan yang diambil oleh pengadilan juga harus mengacu pada prinsip keadilan, dengan memastikan bahwa semua pihak yang terlibat mendapatkan kesempatan untuk membela diri, meskipun tidak semua pihak hadir dalam sidang.

Ketidakhadiran tergugat dalam persidangan sengketa tanah tidak hanya berdampak pada jalannya proses hukum, tetapi juga dapat menimbulkan dampak sosial dan ekonomi, terutama jika keputusan pengadilan mengenai status kepemilikan tanah berpengaruh terhadap masyarakat sekitar. Dalam kasus sengketa tanah yang melibatkan tanah pertanian atau tanah yang digunakan untuk kepentingan publik, putusan yang diambil tanpa kehadiran tergugat bisa mempengaruhi akses atau penggunaan tanah tersebut oleh pihak lain.

Pengadilan, oleh karena itu, harus sangat berhati-hati dalam menilai dan memutuskan perkara yang melibatkan hak atas tanah, dengan mempertimbangkan tidak hanya hak para pihak yang terlibat langsung, tetapi juga dampaknya terhadap masyarakat yang lebih luas.

Pertimbangan Hakim Akan Kepastian Hukum Sengketa

Dalam setiap penyelesaian sengketa tanah, salah satu tujuan utama dari sistem hukum adalah memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum ini mengacu pada jaminan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam sengketa dapat mengandalkan hukum untuk mendapatkan penyelesaian yang adil, tepat, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks sengketa tanah, keputusan hakim harus memperhatikan berbagai aspek yang akan memengaruhi kepastian hak atas tanah yang disengketakan. Hal ini mencakup pertimbangan terhadap bukti-bukti yang ada, pemahaman terhadap undang-undang yang berlaku, dan hak-hak yang dimiliki oleh para pihak yang bersengketa.

Kepastian hukum adalah prinsip⁸ fundamental dalam setiap sistem hukum, termasuk hukum perdata di Indonesia. Dalam konteks sengketa tanah, kepastian hukum memberikan jaminan bahwa siapa yang memiliki hak atas tanah akan diakui oleh negara dan dilindungi oleh hukum. Keputusan yang tidak memberikan kepastian hukum dapat menyebabkan timbulnya keraguan dan konflik lebih lanjut, baik antara para pihak yang bersengketa maupun pihak ketiga yang terkait.

Pasal 33 UUD 1945 mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, kepemilikan tanah yang sah harus dikuatkan dengan bukti yang jelas, yang kemudian dapat dijadikan dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Keputusan hakim dalam sengketa tanah harus didasarkan pada bukti yang sah dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berhak.

Salah satu aspek penting dalam memberikan kepastian hukum adalah penilaian bukti oleh hakim. Dalam sengketa tanah, bukti merupakan faktor yang sangat menentukan, karena seringkali masalah kepemilikan dan penggunaan tanah melibatkan dokumen-dokumen penting, seperti sertifikat tanah, perjanjian jual beli, dan saksi yang relevan.

Menurut Pasal 163 HIR, hakim wajib memeriksa dan menilai bukti yang diajukan oleh para

⁶ Pasal 191 Reglement van de Burgerlijke Rechtsoverdracht

⁷ Putusan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Dpk

⁸ Putusan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Dpk

pihak yang bersengketa.⁹ Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa setiap klaim yang diajukan dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan kenyataan. Misalnya, jika penggugat mengklaim bahwa ia adalah pemilik sah dari tanah yang disengketakan, maka ia harus dapat membuktikan hal tersebut dengan dokumen yang sah, seperti sertifikat tanah yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Begitu pula sebaliknya, tergugat yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut juga harus dapat menunjukkan bukti yang sah.

Dalam hal ini, hakim harus bertindak objektif dan tidak memihak, serta memberikan keputusan berdasarkan bukti yang ada. Dengan demikian, pertimbangan hakim terhadap bukti sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum bagi pihak yang sah atas tanah tersebut.

Selain memeriksa bukti-bukti yang ada, hakim juga harus memahami dan mengaplikasikan hukum yang berlaku dengan benar. Dalam sengketa tanah, hakim harus mengacu pada berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur hak-hak atas tanah di Indonesia, termasuk hak milik, hak sewa, hak pakai, dan hak lainnya.¹⁰

Selain itu, hakim harus mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang transaksi hukum yang sah, serta peraturan-peraturan daerah yang mungkin berhubungan dengan pengaturan penggunaan dan pemilikan tanah di suatu wilayah.

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa tanah hanya dapat dikuasai oleh negara dan dikelola oleh orang atau badan hukum melalui pemberian hak atas tanah. Oleh karena itu, keputusan hakim mengenai status kepemilikan tanah harus sesuai dengan ketentuan ini, dan tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar yang terkandung dalam UUPA.

Hakim memegang peran yang sangat penting dalam menjaga kepastian hukum, terutama dalam sengketa tanah yang seringkali melibatkan nilai yang sangat besar dan dampak sosial yang luas. Keputusan hakim harus mencerminkan prinsip keadilan, namun juga ¹¹memperhatikan kepastian hukum yang akan mengikat para pihak. Keputusan yang diambil oleh hakim akan memberikan pengaruh jangka panjang terhadap status kepemilikan tanah dan dapat berdampak pada kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat.

Salah satu tantangan terbesar dalam sengketa tanah adalah penegakan hukum yang konsisten, yang harus menghindari inkonsistensi antara putusan satu perkara dengan perkara lainnya. Oleh karena itu, hakim harus mempertimbangkan yurisprudensi, yaitu putusan-putusan sebelumnya yang memiliki kesamaan substansi dengan perkara yang sedang diputuskan. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih luas, agar keputusan yang diambil tidak hanya adil bagi para pihak yang bersengketa, tetapi juga selaras dengan keputusan-keputusan hukum sebelumnya.

Meskipun kepastian hukum sangat penting dalam proses penyelesaian sengketa tanah, prinsip keadilan juga harus diperhatikan oleh hakim. Keadilan bukan hanya tentang penerapan hukum yang benar, tetapi juga tentang perlakuan yang adil terhadap para pihak yang terlibat dalam sengketa. Oleh karena itu, hakim harus memastikan bahwa keputusan yang diambil tidak hanya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga mempertimbangkan kepentingan para pihak dan dampaknya terhadap kehidupan mereka.

Salah satu aspek terpenting dalam sengketa tanah adalah pengakuan terhadap hak kepemilikan. Hak atas tanah adalah hak yang dilindungi oleh hukum, dan keputusan hakim harus mengarah pada pengakuan hak yang sah tersebut. Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam memastikan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan adalah sah dan memiliki dasar yang jelas. Pengadilan, melalui putusannya, akan menguatkan atau membatalkan hak atas tanah yang tercatat di BPN, yang pada akhirnya akan mempengaruhi kepastian hukum atas tanah tersebut.

⁹ Pasal 163 HIR/Pasal 1866 KUH Perdata

¹⁰ UU Nomor 5 Tahun 1960

¹¹ Putusan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Dpk

SIMPULAN

Artikel ini membahas pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah di Indonesia, yang menjadi dasar keadilan dan stabilitas pengelolaan tanah. Dengan metode studi pustaka, penelitian ini mengungkapkan bahwa kepastian hukum bergantung pada aturan yang jelas, proses pendaftaran tanah yang efektif, dan penegakan hukum yang konsisten. Namun, masih banyak kendala yang dihadapi, seperti konflik tanah, tumpang tindih sertifikat, dan lemahnya administrasi tanah. Solusi yang disarankan meliputi perbaikan regulasi, pemanfaatan teknologi dalam administrasi pertanahan, dan edukasi hukum kepada masyarakat. Penelitian ini juga mengulas proses sengketa tanah, termasuk tantangan ketidakhadiran tergugat dalam persidangan, yang diatasi dengan mekanisme hukum seperti putusan *in absentia*. Hakim memainkan peran kunci dalam menilai bukti dan memastikan keputusan yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

UCAPAN TERIMA KASIH

Kami mengucapkan terima kasih kepada Dwi Desi Yayi Tarina, S.H., M.H., Dosen Pengantar Hukum Indonesia di UPN Veteran Jakarta, atas bimbingan dan arahnya dalam penyusunan artikel ini. Terima kasih juga kami sampaikan kepada seluruh pihak yang telah memberikan masukan dan kontribusi terhadap penelitian ini.

REFERENSI

- Herziene Indonesisch Reglement (HIR). Pasal 123 dan Pasal 163.
Reglement van de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv). Pasal 154 dan Pasal 191.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
Putusan Pengadilan Negeri. (2023). Putusan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Dpk.
Badan Pertanahan Nasional (BPN), (2023). *Panduan Pendaftaran Tanah dan Penyelesaian Sengketa Agraria*. Jakarta: BPN.
Tarina, D. D. Y. (2023). "Kepastian Hukum Akan Kepemilikan Tanah." Artikel Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta
Media Agraria Indonesia. (2023). "Konflik Tanah di Indonesia dan Solusi Regulasi." Berita Online Diakses dari portal agraria Indonesia.
Jurnal Hukum Pertanahan. (2022). "Teknologi Administrasi Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa. Volume 12, Nomor 4.