

Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Hak atas Tanah SMAN 1 Bandung: Analisis Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

A Legal Review of the Land Ownership Dispute of SMAN 1 Bandung: An Analysis of the Legal Standing of Building Use Rights (HGB) and Right of Use (HP)

Naila Kamila Rahman, Olga Elvira, Ghelifira Nur Fatimah, Dwi Desi Yayi Tarina

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Email: 2210611403@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2210611414@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2210611053@mahasiswa.upnvj.ac.id,
dwidewivavitarina@upnvj.ac.id

Abstrak: Sengketa lahan antara SMAN 1 Bandung dengan Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK) menjadi fokus utama dalam analisis yuridis ini, menyoroti kompleksitas konflik agraria yang melibatkan tumpang tindih hak atas tanah antara kepentingan publik dan privat. SMAN 1 Bandung mendasarkan kepemilikannya pada Sertifikat Hak Pakai yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, sementara PLK mengklaim haknya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) historis yang dimiliki oleh pendahulunya, Het Christelijk Lyceum (HCL). Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan historis untuk menganalisis status hukum dari masing-masing hak serta tantangan hukum yang dihadapi pemerintah. Hasil analisis menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Pakai yang dimiliki pemerintah memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat berdasarkan asas praduga rechtmatig, selama belum ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Di sisi lain, klaim historis PLK menimbulkan tantangan berupa dualisme sertifikat dan beban pembuktian bagi pemerintah. Solusi yang dapat ditempuh pemerintah adalah dengan memperkuat argumentasi mengenai keabsahan Sertifikat Hak Pakai, asas fungsi sosial tanah untuk kepentingan pendidikan, serta penguasaan fisik secara bona fide selama puluhan tahun.

Abstract: The land dispute between SMAN 1 Bandung and the Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK) is the main focus of this juridical analysis, highlighting the complexity of agrarian conflicts involving overlapping land rights between public and private interests. SMAN 1 Bandung bases its ownership on a Right-to-Use Certificate (Sertifikat Hak Pakai) issued by the National Land Agency (BPN) of Bandung City, while PLK claims its rights based on a historical Right-to-Build Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan - SHGB) held by its predecessor, Het Christelijk Lyceum (HCL). This research employs a normative juridical method with statutory, case, and historical approaches to analyze the legal status of each right and the legal challenges faced by the government. The analysis shows that the Right-to-Use Certificate held by the government has valid and binding legal force based on the principle of presumption of legality (praduga rechtmatig), as long as it has not been annulled by a court decision. On the other hand, PLK's historical claim presents challenges in the form of dual certificates and a burden of proof for the government. The solution for the government is to strengthen its arguments regarding the validity of the Right-to-Use Certificate, the principle of the social function of land for educational purposes, and the physical, bona fide possession of the land for decades.

Article History

Received: Oktober 25, 2025

Revised: Oktober 30, 2025

Published: November 5, 2025

Kata Kunci:

Sengketa Tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai

Keywords :

Land Dispute, Right to Build, Right to use



<https://doi.org/10.5281/zenodo.17539503>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](#).



PENDAHULUAN

Konflik Lahan di Indonesia menjadi salah satu permasalahan yang terus-menerus terjadi setiap tahunnya. Data KPA (Konsorsium Pembaruan Agraria) menunjukkan peningkatan pada jumlah kasus konflik agraria di Indonesia dari tahun 2009 hingga 2024. Walaupun terjadi penurunan dalam kurun waktu tertentu, namun jumlah kasus konflik lahan tetap tinggi. Permasalahan ini menunjukkan bahwa isu agraria masih menjadi pekerjaan rumah besar yang belum terselesaikan di Indonesia. Konflik lahan

yang terus berulang setiap tahunnya di Indonesia ini memperlihatkan tantangan bagi pemerintah dalam mencapai keadilan agraria dan kesetaraan akses terhadap legalitas tanah yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat.

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbarui, keberadaan tanah kerap menjadi objek sengketa baik antarindividu, badan hukum, maupun antara masyarakat dengan negara. Dalam konteks hukum, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 telah menegaskan bahwa seluruh tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹ Namun, dalam praktiknya, sering kali muncul permasalahan hukum berupa tumpang tindih hak atas tanah, peralihan kepemilikan yang tidak jelas, hingga dualisme sertifikat yang menimbulkan ketidakpastian hukum.²

Salah satu contoh nyata dari persoalan tersebut adalah sengketa lahan SMAN 1 Bandung dengan Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK). PLK mengklaim sebagai penerus dari *Het Christelijk Lyceum (HCL)*, yang pada masa lalu disebut memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas tanah tempat berdirinya SMAN 1 Bandung saat ini.³ Sementara itu, tanah tersebut sejak 1999 telah memiliki Sertifikat Hak Pakai Nomor 00011/Kel. Lebak Siliwangi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (sekarang Dinas Pendidikan Jawa Barat).

Pada akhir tahun 2024, PLK mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung dengan dalil bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai tersebut tidak sah secara hukum. Mereka menuntut agar sertifikat tersebut dibatalkan dan dikembalikan kepada pihak PLK sebagai ahli waris yang sah dari HCL. Persoalan ini kemudian memunculkan konflik hukum yang cukup kompleks, karena di satu sisi terdapat klaim historis yang diajukan PLK, sementara di sisi lain terdapat hak pakai yang secara administratif sah dan telah digunakan untuk kepentingan pendidikan publik selama puluhan tahun.

Sengketa ini menjadi sangat menarik untuk dikaji karena menyangkut pertentangan antara kepentingan privat dan kepentingan publik. Di satu sisi, PLK mengedepankan klaim hak atas tanah berdasarkan sejarah dan dokumen lama, sedangkan pemerintah daerah dan SMAN 1 Bandung berupaya mempertahankan status tanah yang digunakan sebagai fasilitas

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta; 2005), hlm. 78

³ “Perjalanan Kasus Sengketa Lahan SMAN 1 Bandung yang Digugat PLK,” *Kompas.com*, 1 Juli 2025, <https://bandung.kompas.com/read/2025/07/01/074726078/perjalanan-kasus-sengketa-lahan-sman-1-bandung-digugat-plk>

pendidikan. Persoalan ini tidak hanya menyentuh aspek hukum pertanahan, tetapi juga asas fungsi sosial tanah, kepastian hukum, dan perlindungan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam UUPA.⁴

Selain itu, kasus ini juga mencerminkan kelemahan administrasi pertanahan di Indonesia, di mana sering kali masih terdapat ruang sengketa akibat keterbatasan dokumentasi historis, peralihan hak yang tidak tuntas, serta lemahnya sistem arsip pertanahan pada masa lalu. Oleh karena itu, analisis hukum terhadap kasus ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai status hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diklaim oleh PLK, serta tantangan hukum dan strategi yang dapat ditempuh pemerintah daerah maupun pihak sekolah dalam mempertahankan hak atas tanah yang telah dipergunakan selama puluhan tahun sebagai fasilitas pendidikan publik.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku.⁵ Metode ini dipilih karena sengketa lahan SMAN 1 Bandung dengan Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK) pada dasarnya menyangkut keabsahan hak atas tanah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan serta membutuhkan analisis berdasarkan doktrin hukum dan putusan pengadilan. Dalam pelaksanaannya, penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yakni dengan menganalisis ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, peraturan pemerintah terkait hak atas tanah, serta regulasi yang mengatur tata cara penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Kedua, pendekatan kasus (*case approach*), dengan menelaah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung serta pendekatan historis (*historical approach*), yang digunakan untuk menelusuri sejarah kepemilikan tanah yang sebelumnya dikuasai oleh Het Christelijk Lyceum (HCL), hingga terjadinya peralihan status tanah kepada pemerintah untuk kepentingan pendidikan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari tiga jenis. Pertama, bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan agraria, dokumen sertifikat tanah, serta putusan pengadilan. Kedua, bahan hukum sekunder, berupa literatur hukum agraria, artikel ilmiah, serta berita yang relevan dengan kasus sengketa lahan SMAN 1 Bandung. Ketiga, bahan hukum tersier, yang merupakan sumber bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Keseluruhan dari bahan hukum tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara menafsirkan aturan hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan fakta-fakta dalam kasus. Analisis ini bertujuan untuk menarik kesimpulan mengenai status hukum lahan yang disengketakan, sekaligus merumuskan strategi penyelesaian sengketa yang dapat

⁴ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), hlm. 13.

ditempuh pemerintah daerah dan SMAN 1 Bandung dalam rangka mempertahankan kepastian hukum dan fungsi sosial tanah bagi kepentingan pendidikan.⁶

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana status hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan atas lahan SMAN 1 Bandung dalam konteks sengketa dengan pihak Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK)?
2. Apa tantangan hukum dan solusi yang dapat ditempuh oleh pemerintah daerah dan SMAN 1 Bandung dalam mempertahankan hak atas tanah yang telah digunakan selama puluhan tahun sebagai objek pendidikan?

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Status Hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Lahan SMAN 1 Bandung dalam Konteks Sengketa dengan Pihak Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK)

Sengketa pertanahan antara SMAN 1 Bandung dengan Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK) merupakan salah satu kasus yang menggambarkan kompleksitas permasalahan agraria di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan status hukum Hak Guna Bangunan atas tanah yang digunakan untuk kepentingan pendidikan. Untuk memahami status hukum sertifikat HGB atas lahan SMAN 1 Bandung dalam konteks sengketa ini, perlu dilakukan analisis mendalam terhadap berbagai aspek yuridis yang melingkupinya, mulai dari landasan hukum HGB itu sendiri, hingga mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak. Hak Guna Bangunan atau HGB merupakan salah satu hak atas tanah yang pokoknya telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.⁷ Ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Dalam konteks kepemilikan tanah oleh negara, HGB dapat diberikan di atas tanah negara sebagaimana diatur dalam Pasal 37 huruf a UUPA. karakteristik utama HGB adalah sifatnya yang temporal atau berjangka waktu, berbeda dengan HAK Milik yang dapat berlangsung terus menerus selama pemegang haknya masih hidup atau badan hukumnya masih ada.

Dalam masalah mengenai sertifikat HGB atas lahan SMAN 1 Bandung dapat dianalisis berdasarkan beberapa aspek yuridis yaitu yang pertama dalam aspek subjek hukum pemegang hak dimana SMAN 1 Bandung merupakan institusi pendidikan negeri yang dikategorikan sebagai aset negara yang pengelolaannya berada langsung di bawah Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat melalui Dinas Pendidikan. Tanah yang digunakan untuk sarana pendidikan negeri pada dasarnya merupakan tanah negara yang pengelolaannya diserahkan kepada instansi pemerintah terkait. Meskipun

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 89.

⁷ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 49 ayat (3) UUPA secara eksplisit mengatur bahwa untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya dapat diberikan tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan hak pakai, namun dalam praktiknya tanah untuk kepentingan sosial seperti sekolah negeri dapat diberikan dengan status Hak Pakai atau HGB. Pemilihan jenis hak ini bergantung pada kebijakan pemerintah dan karakteristik penggunaan tanah tersebut.

Aspek historis penguasaan tanah menjadi sangat krusial dalam menilai status hukum sertifikat HGB SMAN 1 Bandung, terutama dalam konteks sengketa dengan PLK. Penelusuran ini harus mencakup dokumen kepemilikan sebelum berlakunya UUPA tahun 1960, proses konversi hak-hak lama menjadi hak-hak baru berdasarkan UUPA, dokumen pengalihan hak atau penyerahan tanah dari pihak sebelumnya kepada negara atau SMAN 1 Bandung, serta riwayat penerbitan sertifikat dan perubahan-perubahan yang pernah terjadi. Tanpa penelusuran historis yang komprehensif, akan sulit untuk menentukan pihak mana yang memiliki hak yang lebih kuat atas tanah yang disengketakan. Sengketa pertanahan antara SMAN 1 Bandung dengan Perkumpulan Lyceum Kristen mengindikasikan adanya konflik klaim kepemilikan atau penguasaan atas tanah yang sama. Kemungkinan pertama adalah adanya persoalan mengenai keabsahan penerbitan sertifikat HGB atas nama SMAN 1 Bandung. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.⁸ Namun demikian, sertifikat dapat dibatalkan apabila dapat penerbitannya terdapat cacat hukum administratif seperti pemalsuan dokumen atau keterangan palsu, kesalahan prosedur dalam proses penerbitan, penerbitan sertifikat ganda (*overlapping*) atas tanah yang sama, atau pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹ Apabila PLK memiliki dokumen atau bukti kepemilikan yang lebih kuat atau lebih dahulu, maka status sertifikat HGB SMAN 1 Bandung dapat digugat keabsahannya melalui mekanisme gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.¹⁰ Gugatan ke PTUN ini relevan karena penerbitan sertifikat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat diuji keabsahannya melalui mekanisme peradilan administrasi.

Kemungkinan kedua adalah terjadinya penerbitan sertifikat ganda, dimana terdapat dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan atas tanah yang sama dengan batas-batas yang tumpang tindih. Permasalahan sertifikat ganda merupakan salah satu masalah klasik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang kerap menimbulkan sengketa berkepanjangan. Apabila terjadi masalah ini, penyelesaiannya harus merujuk pada asas-asas hukum pertanahan yang fundamental. Kemungkinan ketiga adalah

⁸ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 95-98.

¹⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

adanya permasalahan dalam proses peralihan hak dari pemilik sebelumnya, yang mungkin adalah PLK atau pihak lain, kepada negara atau SMAN 1 Bandung. Peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat materiil dan formil sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Untuk menilai kekuatan hukum sertifikat HGB SMAN 1 Bandung dalam menghadapi klaim dari PLK, perlu dipahami sistem pembuktian hak atas tanah dalam hukum Indonesia. Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif sebagaimana tercermin dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Sistem ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik, namun perlindungan ini tidak berlaku apabila dalam proses perolehan haknya terdapat unsur itikad buruk atau ketidakjujuran. Selain itu, sertifikat dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan apabila terbukti penerbitan sertifikat tersebut mengandung cacat hukum administratif atau bertentangan dengan pihak yang memiliki hak lebih kuat. Dalam konteks sengketa dengan PLK, SMAN 1 Bandung atau Pemerintah Daerah sebagai pemegang HGB harus dapat membuktikan keabsahan proses perolehan tanah, termasuk dokumen-dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat, tidak adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertifikat, itikad baik dalam perolehan dan penguasaan tanah, serta kebenaran data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat.

Status hukum sertifikat HGB atas lahan SMAN 1 Bandung dalam konteks sengketa dengan PLK memiliki beberapa implikasi yuridis penting yang perlu dicermati. Pertama, selama belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan atau menyatakan tidak sah sertifikat HGB tersebut, maka berdasarkan asas praduga *rechtmatic* (*vermoeden van rechtmatigheid*), sertifikat tersebut tetap berlaku dan memberikan hak kepada pemegangnya. Kedua, apabila dalam proses pemeriksaan di pengadilan terbukti bahwa PLK memiliki alas hak yang lebih kuat atau lebih dahulu, maka sertifikat HGB SMAN 1 Bandung dapat dibatalkan oleh pengadilan. Ketiga, dalam hal tanah tersebut terbukti merupakan aset negara yang sah, maka berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun. Ketentuan ini memberikan perlindungan khusus terhadap aset negara yang digunakan untuk kepentingan publik, termasuk sarana dan prasarana pendidikan. Namun demikian, perlindungan ini tidak bersifat mutlak dan tetap dapat diuji melalui mekanisme hukum yang tersedia apabila terdapat pihak lain yang mengklaim memiliki hak yang lebih kuat atas tanah tersebut.

2. Tantangan Hukum dan Solusi yang Dapat Ditempuh oleh Pemerintah Daerah dan SMAN 1 Bandung dalam Mempertahankan Hak Atas Tanah yang Telah Digunakan Selama Puluhan Tahun sebagai Objek Pendidikan

Sengketa agraria yang melibatkan tumpang tindih hak atas tanah merupakan salah satu isu hukum yang kompleks dan berkelanjutan di Indonesia. Konflik semacam ini kerap memunculkan ketidakpastian hukum dan pertentangan antara kepentingan privat dengan kepentingan publik, sebagaimana yang terjadi dalam kasus sengketa lahan antara SMAN 1 Bandung dan Perkumpulan Lyceum Kristen (“PLK”). Dalam menghadapi gugatan PLK di Pengadilan Tata Usaha Negara (“PTUN”), pemerintah daerah dan SMAN 1 Bandung dihadapkan pada beberapa tantangan hukum yang signifikan. Tantangan ini tidak hanya menyangkut aspek legalitas dokumen, tetapi juga beban pembuktian dan pertarungan argumen hukum di ranah peradilan.

Tantangan yang paling mendasar adalah adanya dualisme sertifikat. Meskipun Sertifikat Hak Pakai telah diterbitkan secara sah oleh Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), klaim PLK atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) historis tetaplah menjadi suatu ancaman. Meskipun masa berlaku SHGB umumnya terbatas, klaim ini menciptakan ketidakpastian yang memerlukan pembuktian tambahan dan mendalam. Setiap bidang tanah sudah seharusnya hanya memiliki satu bukti kepemilikan. Kehadiran dua klaim hak yang berbeda menciptakan ketidakpastian dan memerlukan intervensi hukum untuk menentukan mana yang memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dan tepat.¹¹

Gugatan PTUN yang diajukan oleh PLK bertujuan untuk membatalkan SHP yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Hal tersebut berarti pemerintah harus menanggung beban pembuktian untuk menunjukkan bahwa proses penerbitan sertifikat tersebut pada tahun 1999 telah dilakukan secara sah, tidak ada cacat prosedur, dan sesuai dengan seluruh ketentuan peraturan yang berlaku pada saat itu. Tantangan ini menjadi cukup rumit mengingat dokumen-dokumen administrasi yang berumur puluhan tahun, yang mungkin sulit diakses atau diverifikasi.

Sengketa ini merupakan pertarungan antara klaim hak privat dan kepentingan publik. Meskipun asas fungsi sosial tanah telah ditegaskan dalam UUPA,¹² pada praktiknya, pengadilan harus menimbang dan membuktikan bahwa keberadaan SMAN 1 Bandung sebagai aset pendidikan memiliki nilai yang lebih tinggi daripada klaim historis pihak swasta. PLK akan mengedepankan hak konstitusionalnya untuk memiliki properti tersebut, sementara pemerintah harus membuktikan bahwa pembatalan sertifikat akan berdampak negatif pada layanan publik yang vital, yakni pendidikan.

Menghadapi tantangan-tantangan tersebut, pemerintah daerah dan SMAN 1 Bandung memiliki beberapa solusi dan strategi hukum yang kuat untuk mempertahankan lahan tersebut. Strategi ini harus berfokus pada kekuatan hukum yang dimiliki, asas-asas pertanahan yang berlaku, dan bukti-bukti yang tidak terbantahkan.

¹¹ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 2018), hlm 120.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm 301.

Langkah pertama dan fundamental adalah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Pakai merupakan dokumen hukum yang sah, mengikat, dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Sertifikat tersebut merupakan produk hukum administrasi negara yang diterbitkan setelah melalui serangkaian proses verifikasi dan pendaftaran.¹³ Pemerintah harus memiliki argumen yang kuat bahwa SHP telah mencerminkan kepastian hukum dan tidak dapat dibatalkan hanya berdasarkan klaim sepihak yang tidak didukung oleh dokumen yang valid dan masih berlaku. Beban pembuktian bahwa SHP cacat hukum sepatutnya berada di pihak PLK, bukan sebaliknya.

Pemerintah harus menggunakan asas fungsi sosial tanah sebagai argumen utama. Sejak tahun 1999, tanah tersebut telah digunakan secara terus-menerus dan tanpa gangguan untuk masyarakat bersekolah. Pemanfaatan ini tidak hanya menguntungkan negara, tetapi juga melayani kepentingan publik yang lebih luas. Penggunaan tanah untuk pendidikan adalah wujud nyata dari pelaksanaan amanat UUPA. Selain itu, penguasaan fisik secara *bona fide* selama puluhan tahun merupakan salah satu fakta hukum yang tak terbantahkan. Fakta ini dapat menjadi bukti kuat bahwa pemerintah dan SMAN 1 Bandung telah bertindak sebagai pemilik yang sah dan bertanggung jawab atas lahan tersebut.

Sengketa lahan SMAN 1 Bandung merupakan kasus yang cukup kompleks karena melibatkan pertarungan antara klaim historis dan kepastian hukum administrasi negara. Meskipun klaim PLK didasarkan pada riwayat kepemilikan masa lalu, pemerintah daerah dan SMAN 1 Bandung memiliki posisi hukum yang tidak lebih lemah. Kekuatan ini bersumber dari Sertifikat Hak Pakai yang sah, penguasaan fisik yang berkelanjutan, dan asas fungsi sosial tanah yang menempatkan kepentingan publik di atas kepentingan privat.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap sengketa lahan antara SMAN 1 Bandung dan Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK), dapat ditarik kesimpulan bahwa status hukum dari Sertifikat Hak Pakai atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (kini Dinas Pendidikan Jawa Barat) untuk lahan SMAN 1 Bandung adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat selama belum dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan asas praduga *rehtmatig*, sertifikat yang diterbitkan oleh pejabat berwenang dianggap sah. Klaim PLK yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan historis menghadapi tantangan hukum, terutama karena HGB memiliki batas waktu dan statusnya perlu dibuktikan lebih lanjut, terutama dalam menghadapi sertifikat hak baru yang telah diterbitkan secara resmi oleh negara untuk kepentingan publik.

Pemerintah daerah dan SMAN 1 Bandung menghadapi tantangan hukum yang signifikan, antara lain adanya dualisme klaim sertifikat yang menciptakan ketidakpastian hukum, beban pembuktian untuk mempertahankan keabsahan proses penerbitan Sertifikat Hak Pakai pada tahun 1999, dan pertentangan antara klaim hak privat PLK dengan

¹³ Maria S.2. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2017), hlm. 154.

kepentingan publik. Solusi strategis yang dapat ditempuh yaitu dengan menegaskan kekuatan hukum Sertifikat Hak Pakai sebagai bukti kepemilikan yang sah dan produk administrasi negara yang final, mengedepankan asas fungsi sosial tanah, di mana lahan tersebut telah digunakan secara nyata dan terus-menerus untuk fasilitas pendidikan publik selama puluhan tahun, sesuai dengan amanat UUPA, dan juga menggunakan fakta penguasaan fisik secara *bona fide* (itikad baik) sebagai bukti kuat kepemilikan yang sah dan bertanggung jawab atas lahan tersebut. Dengan demikian, meskipun PLK mengklaim historis, posisi hukum pemerintah dan SMAN 1 Bandung tetap kuat berkat landasan legalitas Sertifikat Hak Pakai yang sah, penguasaan fisik berkelanjutan, dan pemenuhan fungsi sosial tanah untuk kepentingan umum.

REFERENSI

- BAPPEDA JABAR. (2025). Jabarprov.go.id. <https://bappeda.jabarprov.go.id/putusan-ptun-jakarta-pemdaprov-jabar-menang-banding-sengketa-lahan-sman-1-bandung/>
- Farid Assifa. (2025, July). *Perjalanan Kasus Sengketa Lahan SMAN 1 Bandung yang Digugat*
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Jakarta: Kompas.
- Parlindungan, A.P. 2018. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2008
- Sumardjono, Maria S.W. 2017. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah