

Gorontalo

Law Review

Volume 6 - NO. 2 – Oktober 2023
E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



PROBLEMATIKA HUKUM ATAS KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP TUMPANG TINDIH PENGUASAAN TANAH

Nabilah Qisthi Mulia

Magister Hukum Universitas Trisakti
nabilahqisthi1@gmail.com

Elfrida Ratnawati

Magister Hukum Universitas Trisakti
elfirda.r@trisakti.com

Abstrak

Salah satu sengketa tanah yang masih sering terjadi adalah tumpang tindih penguasaan tanah. Faktor yang menyebabkan adanya tumpang tindih penguasaan tanah ini disebabkan karena masih terdapat subjek hukum yang telah memiliki sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), tetapi ada subjek hukum lain yang mengklaim bahwa tanah tersebut miliknya, oleh karena itu mengajukan gugatan akan hal tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut terdapat Problematikan atas Pasal 19 ayat (1) UUPA dan serta peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 4 yang memberikan kepastian hukum setiap sertipikat hak atas tanah yang sudah di daftarkan, tetapi terdapat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39 yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut masih dapat di ajukan keberatan atau gugatan apabila ada pihak lain yang merasa tanah itu miliknya, Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan aturan hukum terkait kepastian hukum atas pendaftaran tanah, sehingga kedepannya ada regulasi yang jelas agar terciptanya suatu kepastian hukum. Dalam penelitian ini akan mengunakan penelitian hukum normatif, Faktor yang menjadi penyebab tumpang tindih penguasaan tanah adalah terdapat subjek hukum yang tidak melakukan pendaftaran tanah untuk menaikan tingkat hak atas penguasaan tanahnya yang dimana karena itu merupakan masih tanah girik yang dimana batasannya belum pasti sedangkan ada subjek hukum lainnya yang telah melakukan pendaftaran tanah dengan memegang sertifikat hak guna bangunan (HGB) dimana tanahnya sama dengan subjek hukum lainnya yang menyebabkan suatu ketidak pastian dalam kepemilikan tanah.

Kata Kunci : Tumpang tindih; kepastian hukum; keadilan

Abstract

One of the land disputes that still frequently occurs is overlapping land control. The factor that causes this overlap in land control is because there are still legal subjects who already have Building Use Rights (HGB) certificates, but there are other legal subjects who claim that the land belongs to them, therefore they file a lawsuit regarding this matter. In connection with this matter, there is a problem with Article 19 paragraph (1) UUPA and government regulation Number 24 of 1997 Article 4 which provides legal certainty for every certificate of land rights that have been registered, but there is Government Regulation Number 24 of 1997 Article 39 which states that the certificate can still be objected to or sued if another party feels that the land belongs to him. This research aims to explain the legal rules related to legal certainty regarding land registration, so that in the future there are clear regulations to create legal certainty. In this research, normative legal research will be used. The factor that causes overlapping land tenure is that there are legal subjects who do not carry out land registration to increase the level of rights to land control, which is because it is still girik land whose boundaries are uncertain, whereas there are legal subjects. others who have registered land by holding a building use rights certificate (HGB) where the land is the same as other legal subjects which causes uncertainty in land ownership.

Keywords: Overlapping Land; Legal Certainty; Justice

1. PENDAHULUAN

Permasalahan mengenai tanah tidak dapat terlepas dari suatu kepastian hukum yang ada. Setiap orang yang mempunyai kepemilikan atas tanah pasti ingin di lindungi secara penuh dengan undang-undang dan ketika muncul suatu sengketa dan/atau konflik agrarian, maka subjek hukum tersebut akan mencari suatu kepastian hukum terhadap kepemilikan yang ada. Sehubungan dengan konflik tanah yang terjadi saat ini seringkali disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut, antara lain: (Fitriani et al., 2021):

- 1) Pengelolaan tanah yang tidak merata;
- 2) Inkonsisten penggunaan lahan pertanian dan non pertanian;
- 3) Minimnya penyesuaian masyarakat ekonomi yang lemah;
- 4) Hak warga Negara yang masih menganut sistem hukum adat atas tanah (hak ulayat) tidak diakui;
- 5) Lemahnya pemilik atas hak tanah kota dalam pengadaan tanah;
- 6) Masalah Negara saat menerbitkan sertifikat, antara lain”
 - Tahapan atau proses mendapatkan sertifikat tanah lama dan mahal;
 - Sertifikat tidak asli;
 - Dokumen sudah di duplikasi;
 - Pencabutan sertifikat.

Demi menuju suatu kepastian hukum terdapat undang-undang pokok yang mengatur tentang tanah, yaitu uu Nomor 5 Tahun 1960 mengenai pokok-pokok agrarian (UUPA) dan di samping itu terdapat berbagai peraturan-peraturan yang menjadi suatu payung hukum. Selain itu sudah terdapat suatu peraturan mengenai pendaftaran tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Selain undang-Undang serta peraturan yang ada terdapat juga suatu program yang diperuntukan untuk mengurangi suatu konflik atau sengketa agraria. Tapi, pada kenyataannya Dalam kurun waktu 2020-2021 ada 448 kasus, di 902 desa/kota, maka jika di rata-rata tiap bulannya muncul sekitar 18 konflik. Redistribusi aset oleh pemerintah melalui

program reforma agraria tak mampu mengurangi angka konflik sengketa agrarian (Ayudya et al., 2021).

Sertifikat hak atas tanah memang diakui oleh Undang-Undang, tetapi sertifikat tersebut juga tidak cukup menjamin suatu kepastian hukum pemilikannya, karena dalam pengaturan atas pendaftaran tanah sendiri memberikan kesempatan untuk seorang atau subjek hukum yang merasa mempunyai lahan atau tanah dapat mengajukan keberatan atau melakukan suatu gugatan terhadap pihak lain yang namanya tercatat di sertifikat hak atas tanah secara administrasi, atau menggugat kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bertanggung jawab mengenai pencatatan tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Masalah ketidak pastian hukum terhadap hak suatu sertifikat atas tanah yang sah melibtkan subyek hukum hak lain (pihak lain) dapat berupa tuntutan pihak lain yang berkenaan dengan kapabilitas bidang lahan atau tanah yang tumpang tindih, sertifikat daouble kepemilikan, dan permasalahan tanah lain yang mencakup aspek sosial pelaksan dan bersifat fundamental (Ramadhani, 2017). Pendaftaran tanah merupakan suatu hal untuk menuju suatu kepastian hukum atas kepemilikannya atas tanah. Meskipun dengan melakukan pendaftaran atas tanah setiap orang akan mendapatkan kepastian hukum, terdapat suatu kasus mengenai seorang telah melakukan pendaftaran tanah sesuai prosedur dan membeli tanah tersebut dengan itikad baik, tetapi terdapat suatu permasalahan yaitu ada pihak lain yang melakukan klaim atas kepemilikan tanah tersebut yang dimana membuat hak tanah yang telah di daftarkan tersebut mengalami suatu ketidak pastian hukum dan masalah lainnya yang merugikan pemilik atas tanah tersebut.

Dalam kasus tersebut seharusnya subjek hukum yang telah melakukan suatu pendaftaran tanah seharusnya terlindungi oleh hukum, tetapi pada kenyataanya ia di rugikan oleh subjek hukum lainnya atas perbuatan melawan hukum, oleh karena hal ini diperlukan suatu perlindungan atau kepastian yang lebih apabila terjadi permasalahan ini. Bahwa dari penjelasan mengenai latar belakang yang telah di jabarkan, penulias akan melakukan penelitian mengenai Bagaimana faktor penyebab adanya tumpang tindih penguasaan tanah atas kepemilikan tanah? dan Bagaiaman problematika hukum terhadap pendaftaran tanah akibat dari tumpang tindih penguasaan tanah?

2. METODE PENELITIAN

Penulisan ini juga memakai suatu metode lainnya di dalam menuliskan analisisnya yaitu dengan menggunakan metode yuridis normative. Penelitian atau analisa hukum normative ini berperan untuk menyampaikan argumentasi yuridis (hukum) dalam suatu kasus hukum yang memiliki kekosongan, ambiguitas dan benturan norma. Lebih lengkapnya suatu penelitian normative mempertahankan aspek krtitis dari keilmuannya. (Dr. I made Pasek Dianatha, S.H., 2016)

Penelitian ini ditulis dengan pendekatan perundang-undangan artinya untuk itu perlu dipahami hierarki dan asas-asas pendoman hukumnya. Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier meruoakan sumber informasi yang digunakan. Bahan hukum sekunder yang acuannya menggunakan undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan mengenai pertanahan dan untuk bahan primer menggunakan literasi hukum yang berkaitan dengan hukum agrari dan/atau pertanahan. Tujuan pengumpulan data dalam literature adalah untuk membahas kesimpulan. Pengumpulan atau akumulasi data atau petunjuk penelitian dilakukan dnegan menggunakan teknik analisis yang dapat dikerjakan dengan cara kualitatif.

3. PEMBAHASAN

a. Faktor Penyebab Tumpang Tindih Penguasaan Tanah

Permasalahan mengenai tanah masih sangat banyak, meski telah diterapkan mengenai undang-undang serta peraturan yang dibuat untuk memberikan suatu kepastian hukum kepemilikan atau kepunyaan atas tanah, yaitu UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimana UU di sini merupakan induk dari penguasaan pemilikan tanah. Dari undang-undang tersebut dibuat lagi suatu peraturan mengenai pendaftaran mengenai sebidang tanah yang memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum untuk seorang warga Negara (subjek hukum) yang memiliki suatu bidang tanah, peraturan tersebut diatur dalam PP No. 21/1997 Pendaftaran Tanah selanjutnya dikeluarkan juga mengenai pendaftaran tanah secara sistematis lengkap dalam PERMEN Agraria & Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018.

Meski telah terdapat suatu undang-undang yang mengatur mengenai tanah, pada kenyataannya di dalam masyarakat masih terdapat suatu permasalahan mengenai tumpang tindih penguasaan tanah yang dimana ini menimbulkan suatu ketidakpastian hukum serta problematika dalam kepastian hukum mengenai tanah. Dalam kasus ini terdapat suatu bidang tanah di daerah Jakarta Barat yang dimana pemilik dengan sertifikat hak guna bangunan (HGB) mendapat tanah ini dari suatu kavling dan terdapat juga akta jual beli serta ketika pemilik sertifikat HGB ini ingin melakukan hak serta kewajibannya terhambat dikarenakan terdapat pihak lain yang mengaku bahwa tanah ini merupakan miliknya berdasarkan putusan pengadilan Nomor 393/Pdt/2012/PN.JKT BRT yang dimana dilakukan penetapan eksekusi No 242021 Eks Jo. Nomor 393/Pdt/2012/PN.JKT BRT Jo No. 157/PDT/2014/PT.DLI Jo No. 709K/PDT/2015.

Bahwa berdasarkan peristiwa yang ada terdapat sebab yang melatarbelakangi terjadinya tumpang tindih penguasaan tanah. Faktor yang paling utama adalah pemilik yang mengakui mempunyai tanah tersebut atas dasar putusan pengadilan tidak melakukan pendaftaran atas tanahnya dan atau tidak meningkatkan tanahnya dalam bentuk suatu sertifikat, dilihat dari putusan tersebut pembuktian mengenai tanahnya hanya atas dasar girik saja. Yang dimana tanah girik tersebut belum mendapat suatu perlindungan hukum yang penuh dalam undang-undang pertanahan kita.

Faktor kedua yang menjadi tumpang tindih penguasaan tanah adalah terdapat dua bentuk kepemilikan atas tanah, yaitu dalam bentuk putusan pengadilan yang didukung dengan adanya surat girik tanah dan satu surat lagi dalam bentuk hak guna bangunan (HGB) yang dimana dengan adanya dua hal tersebut menyebabkan tumpang tindih terhadap suatu penguasaan tanah. Oleh karena terdapat faktor tersebut menyebabkan suatu ketidakpastian dalam hukum dan pemilik yang sebenarnya atas sertifikat tersebut yang menyebabkan pemanfaatan atas tanah tersebut terhambat dan serta kedua belah pihak dirugikan dengan adanya tumpang tindih penguasaan tanah ini karena kepastian yang ada dalam kepemilikan tanah tersebut kabur. Oleh karena terdapat faktor tersebut menyebabkan suatu ketidakpastian dalam hukum dan pemilik yang sebenarnya atas sertifikat tersebut yang menyebabkan pemanfaatan atas tanah tersebut terhambat dan serta kedua belah pihak dirugikan dengan adanya tumpang tindih penguasaan tanah ini karena kepastian yang ada dalam kepemilikan tanah tersebut kabur.

Dalam UUPA terdapat asas nasionalitas menjelaskan bahwasannya hanya WNI (warga negara Indonesia) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan warganegara itu disebut sebagai subjek hukum. Sebagai Subjek hukum (warga Negara) yang berwarga negara Indonesia mendapatkan suatu kepastian hukum

terhadap kepemilikan tanahnya ini terjadi karena di Indonesia terdapat UUPA yang dimana UUPA sendiri memiliki suatu tujuan demi terciptanya suatu kepastian hukum yang bertujuan untuk membawa keadilan dalam suatu kepemilikan Hak Atas Tanah.

Untuk melaksanakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat atau warga negara, UU Pokok Agraria memiliki suatu dasar untuk penguasaan serta penggunaan lahan/tanah untuk menggiatkan suatu transformasi masyarakat yang berkembang dalam bidang ekonomi, industri, dan bidang lain yang terkait, akan tetapi tidak mengacuhkan warga masyarakat yang kurang atau masyarakat kalangan bawah dan tersingkirkan karena terdapat kebijakan pertanahan pada tahun lalu, dengan dasar dari UUPA dapat menempatkan ini sebagai hukum progresif (Vani Wirawan, 2021). Di dalam UUPA juga di jelaskan mengenai kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah ini tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UU No.5/1960, yang menjelaskan bahwa untuk kepastian hukum dari pemerintah dilakukan pendaftaran administrasi tanah di seluruh wilayah Negara kesatuan RI (Republik Indonesia) sesuai yang diatur dalam PP. Selain dengan adanya prinsip UUP untuk mencapai suatu kepastian dalam kepemilikan tanah dibuat suatu PP No.24/1997 mengenai pendaftaran tanah yang dimana dalam Pasal 4 ditegaskan bahwa untuk mendapat suatu kepastian serta perlindungan hukum sebagaimana subjek hukum yang memiliki hak sertipikat lahan/tanah. Undang-Undang serta peraturan tersebut merupakan dua hal yang memiliki tujuan kepastian hukum yang berkeadilan dalam masalah kepemilikan atas tanah, tetapi seiring berjalannya waktupun masih terjadi suatu permasalahan tanah untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Kasus Pertanahan merupakan permasalahan memiliki jumlah yang cukup banyak di lakukan pemeriksaan hingga tingkat pengadilan. Tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat di pisahkan dalam suatu kehidupan manusia di muka bumi. Seiring dengan pertambahan jumlah populasi atau penduduk di Indonesia, pertumbuhan pembangunan yang terus berkembang dengan cepat, berbanding lurus dengan keperluan atas suatu tanah/ hal ini merupakan pemicu terjadinya permasalahan mengenai tanah. (Mulyani Zulaeha, 2016) Ada banyak masalah dengan sengketa tanah. Menurut Drwin Ginting akar penyebab sengketa tanah dapat ditelusuri kembali karena : (Kartiwi, 2020)

- 1) Kurangnya administrasi pemerintahan dalam pengelolaan bekas pemilik.
- 2) Ketimpangan kepemilikan tanah dan struktur kepemilikan
- 3) Meningkatnya keperluan tanah, mengakibatkan nilai tanah, sebagai akibat dari kegiatan mafia tanah.
- 4) Sistem publikasi registrasi tanah negative
- 5) Duplikat peraturan perundang-undangan
- 6) Masih banyak lahan terlantar
- 7) Notaris dan PPAT tidak melaksanakan tugasnya dengan sungguh-sungguh.
- 8) Aparat penegak hukum khususnya hakim tidak memiliki pemahaman atau penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- 9) Lembaga hukum belum memiliki komitmen yang cukup terhadap penegakan peraturan per-uu secara konsisten

Sengketa atau konflik dalam hal tanah dan akar-akar dari agraria pada umumnya seperti permasalahan sosial yang berlangsung antar subjek hukum. Berdasarkan sejumlah kasus yang berlangsung, timbul dan memanasnyanya sengketa atau permasalahan tanah terjadi dengan secara alami, namun timbul dan tercipta dari benih-benih yang sudah sekian lama memang telah terendap. (HERLINA, 2014) Dari berbagai banyak akar dari permasalahan sengketa pertanahan dalam hal ini , jika di tinjau dalam kasus yang akan di analisa akar

permasalahan sengketa tanah di sebabkan karena ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah.

Dalam Kasus yang sedang di perkarkan pada PN JKT Barat dengan perkara No. 174/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt ini yang dimana intinya terdapat suatu subjek hukum yang telah mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) serta telah mendapatkan izin mendirikan bangunan, selain itu subjek hukum ini mendapatkan tanahnya dengan AJB yang telah di sahkan di Notaris yang dimana ketika terjadi jual beli ini subjek hukum ini membeli tanah tersebut dengan itikad baik, tetapi terdapat pihak lain yang mengkalim bahwa tanah tersebut merupakan miliknya, oleh karena hal tersebut terdapat faktor dalam sengketa tanah ini. Yang menjadi suatu penyebab dalam permasalahan ini penyebab utama adalah Tidak melakukan pendaftaran atas tanah, yang dimana dalam kasus ini Penggugat mengkalim bahwa tanah tersebut merupakan miliknya dengan dasar hukum, yaitu putusan pengadilan Nomor 393/Pdt/2012/PN.JKT BRT dan penetapan eksekusi No 24 2021 Eks Jo. Nomor 393/Pdt/2012/PN.JKT BRT Jo No. 157/PDT/2014/PT.DLI Jo No. 709K/PDT/2015 yang dimana seharusnya ketika putusan tersebut telah keluar dilakukan suatu peningkatan hak atas tanah yang di klaim tersebut karena dari putusan Nomor 393/Pdt/2012/PN.JKT BRT tersebut bukti yang dimiliki oleh penggugat merupakan girik. Girik merupakan suatu surat yang bisa difungsikan untuk suatu bukti mengenai hak atas tanah dengan memiliki batas waktu yang mengakibatkan secara tidak langsung dapat memenuhi dalam melakukan pembuatan sertifikat atau peningkatan suatu hak atas tanah dan tidak di memungkinkan sebagai alat bukti kepunyaan akan suatu lahan atau tanah yang paling kuat dan dapat di pertanggung jawabkan apabila terjadi sengketa atau kasus dengan pemilik hak atas tanah dengan bukti girik (Wahari & Jayantiari, 2022). Bahwa meskipun girik bukanlah kepemilikan tanah yang terkuat dengan hal ini dalam pengadilan masih bisa dilakukan pembuktian dengan surat girik tersebut, oleh karenanya permasalahan ini menyebabkan suatu tumpang tindih penguasaan Tanah.

Bahwa PP No.18/2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah merupakan aturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menjelaskan mengenai girik dalam Pasal 96 ayat (1) yang dimana sebidang tanah bekas milik adat yang mempunyai suatu alat bukti tertulis yang dimiliki secara pribadi wajib mendaftarkan tanah tersebut paling lambat dengan kurun waktu 5 (lima) tahun sejak peraturan tersebut berlaku. Oleh karenanya, pemerintah masih memberikan suatu kesempatan bagi mereka yang memiliki suatu surat tanah berupa girik dengan tengat waktu yang ada.

Faktor lainnya atau faktor pendukungnya adalah dikarenakan tidak di lakukan pendaftaran tanah tersebut menyebabkan timbulah suatu gugatan yang menuntut bahwa tanah atau lahan tersebut dimiliki olehnya dalam hal ini dapat menimbulkan suatu kerugian karena dengan timbulnya suatu gugata yang ada mengakibatkan salah satu dari orang yang berperkara tersebut mengalami kerugian.

Bahwa dari kedua faktor tersebut ini membuktikan dikarenakan suatu masyarakat tidak melakukan suatu ketentuan yang ada dalam undang-undang ini dapat menyebabkan suatu tumpang tindih penguasaan tanah. Oleh karenanya adanya tumpang tindih penguasaan tanah ini akan mengakibatkan banyak kerugian dari para pihak dan seharusnya dari badan pertanahnya sendiri harus melakukan suatu sosialisasi mengenai tanah girik yang harus di tingkatkan karena apabila tanah tersebut hanya didiamkan dan tidak dilakukan suatu pendaftaran secara

sistematis dikhawatirkan akan menimbulkan permasalahan baru yang akan muncul terhadap tanah tersebut

b. Problematika Hukum Terhadap Tumpang Tindih Penguasaan Tanah

Berkaitan dengan adanya ketidak pastian hukum terhadap tumpang tindih penguasaan tanah yang ada menjadikan suatu problematika hukum pada pendaftaran tanah karena dengan seorang subjek hukum mendaftarkan suatu tanahnya maka akan dilindungi suatu kepastian hukum, tetapi dalam peraturannya sendiri menyatakan apabila pihak lainya menggap bahwa tanah tersebut miliknya maka dapat diajukan suatu gugatan dalam hal ini menjadi suatu permasalahan dalam mendapatkan suatu kepastian hukum atas kepunyaan akan hak atas tanah.

Dalam kasus ini pun terlihat bahwa satu subjek hukum telah melakukan suatu pendaftaran atas tanah dan subjek hukum ini mendapatkan tanahnya juga berdasarkan AJB ia membeli tanah tersebut juga karena itikad baik karena dengan AJB serta sertifikat tersebut subjek hukum ini mendapatkan IMB untuk mendirikan bangunan di atas tanah tersebut yang dimana orang tersebut harus mendapat suatu kepastian akan hukum terhadap tanah atau sebidang tanah yang telah ia beli, tetapi terdapat pihak lain yang mengekali bahwa tanah tersebut merupakan miliknya dengan dasar suatu putusan pengadilan. Dimana dari rentetan kronologi yang ada itu merupakan suatu problematika hukum dalam penguasaan tanah akibat dari tidak mendapatkan suatu kepastian hukum atas hak atas tanah dengan cara mendaftarkan hak atas tanahnya. pada peraturan perundangan pendaftaran atas tanah pun menyatakan siapapun boleh melakukan keberatan atau melakukan perlawanan di pengadilan seperti gugatan yang berkaitan dengan penguasaan tanah atas penerbitan sertipikat tersebut dengan kurung waktu 5 (lima) tahun sejak sertipikat tersebut di terbitkan, tetapi karena hal tersebut menyebabkan dalam praktiknya banyak terjadi suatu permasalahan terhadap penguasaan tanah yang menyebabkan tumpang tindih penguasaan tanah.

Problematika hukum ini terjadi disebabkan karena pihak penggugat dalam Nomor 174/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt tidak melakukan pendaftaran tanah setelah putusan Nomor 393/Pdt/2012/PN.JKT BRT yang dimana telah dilakukan penetapan eksekusi No 24 2021 Eks Jo. Nomor 393/Pdt/2012/PN.JKT BRT Jo No. 157/PDT/2014/PT.DLI Jo No. 709K/PDT/2015 telah berkekuatan hukum tetap dalam hal ini seharusnya dilakukan pendaftaran tanah yang dimana dari sertifikat girik tersebut ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, tetapi karena setelah putusan tersebut keluar tidak di daftarkan, maka kepastian hukum terhadap tanah girik tersebut tidak kuat dan malah menimbulkan suatu permasalahan yang baru lagi. Oleh karenanya ini menimbulkan suatu problematika dalam kepastian hukum kepemilikan atas tanah yang dimana dengan adanya suatu gugatan ini menimbulkan banyak kerugian yang di timbulkan.

Kerugian tersebut di timbulkan karena tidak adanya suatu kepastian hukum karena berdasarkan Teori Kepastian hukum Gustav Brunch kepastian hukum dibuat untuk menciptakan ketertiban dalam bermasyarakat yang dimana kepastian hukum ini merupakan suatu hal yang dijadikan pendoman adanya kepastian hukum ini diharapkan adanya kejelasan terhadap berlakunya hukum di masyarakat. Dalam hal ini seorang subjek hukum telah melakukan hal yang sesuai undang-undang dengan dilakukanya suatu pendaftaran hak atas tanahnya, namu karena dalam undnag-undang tersebut menyatakan suatu hak atas tanah dapat di gugat apabila ada pihak lain yang mengakui bahwa itu miliknya itu menimbulkan suatu ketidak pastian karena hal itu terjadi akan menimbulkan suatu sertifikat yang telah di keluarkan secara resmi beresiko untuk di batalkan yang nantinya akan menimbulkan suatu kerugian, karena dengan adanya pembatalan sertifikat tersebut

juga dari negara tidak memberikan suatu ganti rugi. Kerugian tersebut ditanggung sendiri oleh subjek hukum itu sendiri.

Berkaitan dengan sengketa pertanahan yang ada Tumpang tindih penguasaan tanah merupakan suatu sengketa tanah yang dimana ini berkaitan dengan kepentingan pemilik hak atas tanah. Kepentingan ini juga berkaitan dengan suatu kepastian hukum dalam penguasaan hak atas tanah yang dimana terdapat suatu sengketa tanah dengan orang lain yang merugikan pihak lainnya. Kepentingan ini berupa sebidang tanah yang akan di manfaatkan oleh pemilik hak atas tanah, dengan kepentingannya ini terganggu terutama dalam administrasi pertanahan sangatlah merugikan para pihak.

Dalam kasus ini terdapat beberapa probelamtika hukum dalam tumpang tindih tanah, problematika ini berkaitan dengan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak yang dimana dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) pada intinya menyatakan pendaftaran registrasi tanah dilakukan demi kepastian hukum pasal ini juga di perkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 4 tentang pendaftaran tanah untuk kepastian hukum, tetapi atas PP 24/1997 Pasal 32 menerangkan berarti bagian lahan/tanah telah dikeluarkan suatu sertifikat dengan cara yang sesuai dengan hukum yang berlaku atas subjek hukum mendapat bagian tanah tersebut melalui suatu itikad baik dan melalui cara yang jelas untuk di berikan suatu manfaat pada lahan/tanah yang diberikan sertipikat, oleh karenanya apabila terdapat subjek hukum lain yang merasa atau sadar memiliki suatu hak atas tanah itu tidak diberikan kesempatan lagi menuntut atau mengajukan keberatan atas pelaksanaan hak tersebut apabila dengan tengat kurun waktu 5 (lima) tahun sejak atau mulai diterbitkannya sertifikat itu tidak melakukan keberatan secara tertulis kepada pemilik dari sertifikat dan/atau Kepala BPN setempat yang bersangkutan ataupun tidak melakukan suatu gugatan ke Pengadilan perihal penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dari kedua pasal tersebut menimbulkan suatu ketidak pastian karena dapat menyebabkan tumpang tindih penguasaan tanah, seperti pada kasus ini.

Dalam Kepastian Hukum yang di jelaskan oleh filsafat terdahulu Gustav Radbruch mengatakan bahwa termuat dua varian dalam menyajikan makna kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum bermakna atau dari hukum. Hukum yang efisein dalam menjamin adanya suatu kepastian hukum di lingkungan masyarakat merupakan hukum yang substansial. Kepastian hukum karena hukum memiliki peran hukum yang lain, yaitu keadilan hukum dan hukum harus tetap bermakna. Kepastian hukum tercapai apabila hukum tersebut termuat sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. (Tirayo & Halim, 2019) Teori kepastian hukum yang dibawa oleh Gustav Radbruch mengemukakan keadilan dan kepastian hukum apabila dicermati seraya dengan saksama menimbulkan suatu keamanan dan ketertiban bisa mencapai dengan bermanfaat apabila pejabat umum menjunjung tinggi norma dan peraturan per-uu. (Aribowo Agustiro, 2020) Dalam hal ini berkaitan mengenai suatu kepastian hukum dalam problematika penguasaan tanah ini karena kasus ini terdapat suatu subjek hukum yang telah mendapatkan suatu sertipikat hak atas tanah tetapi terdapat subjek hukum lainnya yang melakukan klaim atas lahan atau tanah yang sama. Dalam hal ini terlihat tidak adanya suatu kepastian hukum karena terdapat subjek hukum yang lainnya mengakui itu tanahnya dan mengajukan suatu gugatan di pengadilan.

Meski sudah terdapat aturan-aturan mengenai kepemilikan hak atas tanah, tetapi menurut Gustav Radbruch, Yaitu hukum harus tercantum 3 (tiga) unsur, yaitu Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), keadilan hukum (*gerechtigheid*) dan Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*). Dari ketiga unsur tersebut Saling

berkaitan karena jika ingin mencapai suatu kemanfaatan hukum harus adanya keadilan hukum, keadilan hukum di dapat karena adanya suatu kepastian hukum yang ada.

Bahwa Berdasarkan Teori Keadilan Gustav Radbrunch problematika atas tumpang tindih penguasaan tanah ini belum mencapai suatu kepastian hukum yang dimana apabila tercapai kepastian hukum akan terciptanya suatu keadilan serta kemanfaatan hukumnya karena dengan adanya suatu gugatan atau keberatan yang dilakukan oleh subjek hukum yang lainnya, tidak adanya suatu kepastian hukum ini terbukti dari adanya tumpang tindih penguasaan tanah yang dimana, penguasaan tanah tersebut di klaim oleh orang lain yang bukan miliknya.

Dari PP No. 24/1997 Pasal 4 dan Pasal 32 dapat diindikasikan dalam praktiknya kepastian hukumnya serta perlindungan hukumnya dapat dipertanyakan karena apabila timbul suatu protes/gugatan oleh pihak lainnya akan menimbulkan suatu ketidakpastian karena dalam prosesnya kita tidak mengetahui yang akan dilindungi apakah subjek hukumnya, sertifikatnya atau objek hukumnya. Apabila suatu sertifikat yang telah di daftarkan ternyata dalam praktiknya kalah dalam meja hijau, maka kerugian yang didapatkan subjek hukum yang mempunyai sertipikat hak atas tanah harus menanggung sendiri kerugian yang ia dapatkan yang dimana ini sangat memberatkan untuk pihak yang telah melaksanakan undang-undang demi mendapatkan suatu sertipikat hak guna bangunan (HGB).

4. PENUTUP

Problematika yang ada dalam tumpang tindih tanah dikarenakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 4 mengatur mengenai kepastian hukum terhadap tiap orang yang melakukan pendaftaran atas tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 9 dengan tengat waktu 5 tahun ada yang merasa mengklaim itu merupakan tanah miliknya maka dapat mengajukan keberatan atau melayangkan gugatan. Oleh karenanya dua pasal tersebut menyebabkan ketidak pastian, maka akan menyebabkan suatu kerugian salah satu pihak.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Aribowo Agustiro. (2020). KEPASTIAN HUKUM PENGIKATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI DI HADAPAN NOTARIS TANPA DIHADIRI PARA SAKSI. *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 11(1), 85–102.
- Ayudya, H., Rahma, R., Fitriani, I. F., Fitriani, L. D., & Adam, Y. (2021). *Kebijakan Reforma Konflik Hukum Politik Agraria di Era Pemerintahan Presiden Joko Widodo*. 13(2).
- Dr. I made Pasek Dianatha, S.H., M. . (2016). *METODOLOGI PENELITIAN HUKUM NORMATIF DALAM JUSTIFIKASI TEORI HUKUM*. Kencana.
- Fitriani, L., Sofyan Pulungan, M., & Wisnuwardhani Sadjarwo, I. (2021). Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Ganda Pada Satu Bidang Tanah. *UNES Law Review*, 4(1), 48–63. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v4i1.209>
- HERLINA, R. S. N. (2014). Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan Herlina Ratna Sambawa Ningrum. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2). www.google.com/kasushakatastanah

- Kartiwi, M. (2020). PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMINIMALISIR SENGKETA TANAH. *Res Nullius Law Journal*, 2(1), 35–47. <http://ojs.unikom.ac.id/index.php/law>
- Mulyani Zulaeha. (2016). MEDIASI INTEREST BASED DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH. *KERTHA PATRIKA*, 36(1), 156–166.
- Nasriyan, I. (2019). Asas Kepastian Hukum dalam Penyelenggaraan Perpajakan di Indonesia. *Logika: Journal of Multidisciplinary Studies*, 10(2), 87–93.
- Ramadhani, R. (2017). Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata*, 2(1), 139–157.
- Tirayo, A. M., & Halim, Y. (2019). Problematik Definisi Harta Pailit untuk Mencapai Kepastian Hukum dalam Pelaksanaan Kepailitan dan PKPU. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6(2), 130. <https://doi.org/10.31289/jiph.v6i2.2963>
- Vani Wirawan. (2021). REKONSTRUKSI POLITIK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DAN KONFLIK TANAH DI INDONESIA. *Jurnal Hukum Progresif*, 9(1), 1–15. <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2937057&val=1278&title=REKONSTRUKSI POLITIK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DAN KONFLIK TANAH DI INDONESIA>
- Wahari, N. P., & Jayantiari, I. gusti. (2022). Pengaturan Girik dan Implikasi Kepastian Hukum dalam Pembuktian Hak Atas Tanah. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 19(3), 425–434. <https://www.unpad.ac.id/2021/07/beragam-sistem-hukum-waris-di-indonesia-sulit->