

## **Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Bekas Erfpacht Dalam Hal Terjadi Tumpang Tindih Sertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 793K/Pdt/2022)**

**Ariq Fazari<sup>1</sup>, Wardani Rizkianti<sup>2</sup>**

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia  
[2010611072@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2010611072@mahasiswa.upnvj.ac.id)<sup>2</sup>, [wardanirizkianti@upnvj.ac.id](mailto:wardanirizkianti@upnvj.ac.id)<sup>3</sup>

### **ABSTRAK**

Berlakunya UUPA mengakibatkan tanah yang berstatus hukum barat atau hukum adat diberlakukan konversi tanah sesuai ketentuan UUPA, akan tetapi masih terjadi kasus persengketaan tanah konversi yang mana terjadi tumpang tindih sertifikat. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui status kedudukan hukum antara sertifikat/pemegang hak milik dengan sertifikat/pemegang hak guna usaha pada tanah bekas status erfpacht serta upaya perlindungan hukum atas pemilik hak milik yakni petani di Desa Tegalrejo atas terbitnya sertifikat hak guna usaha atas nama PTPN XII diatas tanah milik petani tersebut. Metode dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yakni melalui pengkajian perundang-undangan dengan didukung bahan sekunder. Pendekatan masalah pada penelitian ini adalah pendekatan kasus dengan perolehan data melalui studi kepustakaan kemudian data yang telah diperoleh dianalisa dengan metode deksriptif analisis yang diinterpretasikan sehingga memperoleh jawaban permasalahan Hasil penelitian ditemukan sertifikat hak milik petani di Desa Tegalrejo yang diberikan atas redistribusi tanah bekas hak erfpacht dapat dicabut berdasarkan Pasal 18 UUPA untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini untuk keperluan lahan PTPN XII dengan diterbitkannya sertifikat hak guna usaha. Petani di Desa Tegalrejo dapat melindungi hak milik atas tanah mereka melalui pengajuan gugatan ke pengadilan umum dan/atau TUN. Disamping itu, petani di Desa Tegalrejo berhak mendapatkan ganti rugi sebanding dengan tanahnya yang dicabut haknya.

**Kata Kunci :** Konversi Tanah, Hak Erfpacht, Sertifikat tumpang tindih

### **ABSTRACT**

*The implementation of the UUPA resulted in land with a western legal status or customary law being converted according to the UUPA provisions, but there were still cases of conversion land disputes in which there were overlapping certificates. The purpose of this study was to determine the status of legal status between certificates and business certificates on land used for erfpacht status as well as the legal protection of property owners, namely farmers in Tegalrejo village, on the issue of certificates of business use in the name of PTPN XII on land owned by farmers. The method in this study is normative juridical, i.e. through the review of legislation with the support of secondary materials. The problem approach to this study was the case approach by obtaining data through a library study and then the data that had been obtained was analyzed using a descriptive analysis method that was interpreted to obtain the answer to the problem. The results of the study were found that the certificate of property of farmers in Tegalrejo village was given on the land. The distribution of former land of haberfpacht may be revoked under Article 18 of the UUPA for the benefit of the state, which in this case is for the purpose of land use of PTPN XII with the issuance of a certificate of business use. Farmers in Tegalrejo Village can protect property rights on their land through submitting a lawsuit to the public court and/or TUN. In addition, farmers in Tegalrejo Village deserve compensation in proportion to their land that is revoked..*

**Keywords :** Land Conversion, Rights erfpacht, Overlapping certificates.

## **I. PENDAHULUAN**

Tanah dipandang sebagai faktor pendukung pertumbuhan segala aspek kehidupan seperti ekonomi, politik, sosial hingga budaya, disamping itu segala kebutuhan masyarakat untuk menggapai kesejahteraannya bergantung pada kepada tanah seperti tempat tinggal dan ladang pekerjaan (Chomzah,

2004). Secara yuridis bumi, air, serta kekayaan alam merupakan kekuasaan negara yang dipergunakan sebanyak-banyaknya demi kesejahteraan serta kemakmuran rakyat yang mana hal tersebut menjadi landasan utama terhadap perekonomian dan kekuasaan negara atas seluruh kekayaan termasuk sumber daya alam UUD pasal 33 (Edi Wibowo, 2015). Lebih lanjut lagi Pasal 2 Ayat (1) UUPA yang pada intinya memberikan penjelasan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam dikuasai negara sebagai kekuasaan tertinggi.

Sebelum berlakunya UUPA yang merupakan pengaturan ketentuan yuridis terhadap tanah di Indonesia, terkait segala peraturan tanah di Indonesia berlaku Hak Barat atau Hukum Agrariakolonial. Hak Barat atau Hukum Agrariakolonial pada penerapannya di Indonesia dipandang tidak mengimplementasikan keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat golongan bumi putera di Indonesia. Sehingga atas tidak adanya keadilan dan kepastian hukum masyarakat pribumi membuat peraturan yang berdasarkan hukum adat sehingga mengakibatkan adanya dualisme pengaturan hukum tanah di Indonesia yang berlaku yakni hak barat atau hukum agrariakolonial dan juga berlaku hukum adat (Ramadhani, 2019).

Setelah berlakunya UUPA yang menjadi peraturan dasar bagi pertanahan di Indonesia. Akibat berlakunya UUPA mencabut beberapa peraturan yakni: 1. Agrarische wet (staatsblad., 1870-55) sebagaimana yang tercantum pada pasal 51 wet op de staatsinrichting van Nederlands Indie (staatsblad. 1925-447 serta ketentuan lainnya; 2. Domienverklaring (staatsblad., 1870-118), Algemene Domienverklaring (staatsblad. 1875-119A), Domienverklaring untuk Sumatera, (staatsblad 1874-94F), Domeinverklaring untuk keresidenan Menado, (staatsblad. 1877-55), Domienverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo (staatsblad. 1872-117); 3. Koninklijk besluit tanggal 16 April 1872 No. 29, (staatsblad. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya; 4. Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku saat mulai berlakunya UUPA (Ramadhan, 2018).

UUPA yang berlaku pada tahun 1960 menjadi awal bagi perubahan secara dasar pada sistem hukum agraria Negara Indonesia termasuk tanah-tanah terdahulu yang menganut sistem hukum barat atau agrariakolonial. Tanah yang menganut sistem hukum barat dan hukum adat disebut dalam UUPA diantaranya tanah dengan hak barat yakni opstal, eigendom, bruikleen, erfpacht, vruchtgebruik, grant controleur, gebruik, dan hak adat yakni, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas. Tanah sebelum UUPA tersebut menganut sistem barat dan adat, maka diberlakukan konversi sesuai pengaturan UUPA dan peraturan pelaksanaan ketentuannya.

Konversi tanah merupakan perubahan status yuridis tanah yang sebelumnya menganut sistem barat atau agrariakolonial dan adat menjadi status hukum tanah dengan hak yaitu hak milik, hak guna usaha, hak bangunan dan hak lainnya sepanjang diatur pada UUPA (Sanjaya et al., 2021). Dalam ketentuan konversi pada UUPA terhadap tanah perkebunan besar yang dahulu menganut sistem hukum barat dengan hak erfpacht dialihkan menjadi hak guna usaha, tanah perkebunan kecil dengan status hak erfpacht dihapus, hak gerbruik dialihkan menjadi hak pakai dengan syarat dan ketentuan yang mengaturnya, hak tanah dengan opstal dialihkan menjadi HGB, dan hak tanah dengan eigendom dialihkan menjadi hak milik (Mujiburohman, 2021). Pada kenyataannya, masih banyak terdapat kasus persengketaan tanah yang dahulu berstatus hak barat yang selama 20 (dua puluh) tahun setelah UUPA telah dikonversi namun terjadi penerbitan 2 (dua) sertifikat sehingga terjadi tumpang tindih sertifikat pada tanah bekas hak barat tersebut. Hal tersebut menjadi rumit karena masing-masing pihak memiliki penguasaan secara yuridis.

Pada kasus Putusan Nomor 793K/Pdt/2022 dalam putusan Kasasi tersebut pada putusan tingkat pertama penggugat yang merupakan para petani di Desa Tegalrejo yakni Kusnadi, Sugeng Moh. Soleh, Legimin, Sunami, Piyanti, Kasdu, Purwanto, Miseman, Ludi Antoko, Samidi menggugat Direktur PTPN XII dahulu bernama PTPN XXIII, Menteri Dalam Negeri, Menteri BUMN, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq Kanwil Pertanahan Jawa Timur cq Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Malang. Latar belakang adanya gugatan tersebut dikarenakan tanah bekas hak erfpacht perusahaan Belanda yang tanahnya dahulu merupakan tanah garapan rakyat petani di Desa Tegalrejo tersebut telah terbit sertifikat tanah dengan hak guna usaha atas nama PTPN XII dahulu bernama PTPN XXIII pada tahun 1988, sedangkan penggugat mempunyai sertifikat tanah dengan hak milik atas tanah yang dahulu berstatus hak erfpacht perusahaan Belanda dan diberikan atas dasar program redistribusi tanah pada tahun 1981 melalui SK Menteri Dalam Negeri Cq Dirjen Agraria

Nomor SK. 208/DJA/1981 tentang penegasan obyek landreform dalam rangka pembagian tanah negara bekas hak erfpacht verponding seluas 443 ha (empat ratus empat puluh tiga hektar) . Dalam putusan hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, majelis hakim menolak seluruh gugatan penggugat. Kemudian pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Surabaya majelis hakim memberikan putusan yang berisi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kepanjen. Pada tingkat kasasi Mahkamah Agung menolak pemohon kasasi yakni para penggugat dengan menyatakan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam memberikan putusan tidak bertentangan dengan hukum dalam hal menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kepanjen. Sehingga dampak dari adanya penerbitan HGU untuk PTPN XII mengakibatkan penggugat yakni para petani di Desa Tegalrejo atas status kepemilikan tanahnya menjadi tidak jelas karena tumpang tindih.

Penelitian dengan judul serupa telah dilakukan sebelumnya oleh Iwan Permadi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum”. Penelitian tersebut berisikan tentang faktor penyebab penerbitan sertipikat tanah ganda serta mekanisme penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Permadi, 2016). Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Kuswanto dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus”. Penelitian tersebut mengkaji tentang prosedur penerbitan sertipikat baru sesuai UUPA dan faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertipikat di kantor ATR/BPN Kabupaten Kudus serta penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat (Kus & Khisni, 2017).

Penelitian ini memiliki tujuan agar memberikan hasil dalam mengetahui dan mengidentifikasi terkait kedudukan antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak guna usaha pada tanah bekas hak erfpacht serta perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah bekas hak erfpacht bila terjadi tumpang tindih sertipikat. Penelitian ini akan menjabarkan pembahasan mengenai bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak milik dengan SHM yang tumpang tindih dengan HGU yang tanahnya bekas hak erfpacht dengan menganalisa pengaturan terkait konversi tanah, pengaturan terkait SHM dan HGU.

## II. METODE PENELITIAN

Untuk memberikan jawaban atas permasalahan dalam penelitian, penulis mengkaji masalah dengan penelitian yuridis normatif yang pada dasarnya yakni dengan mengkaji norma, aturan, asas, prinsip, doktrin, teori serta pustaka hukum untuk menemukan jawaban atas penelitian (Muhaimin, 2020). Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus yakni menganalisa suatu permasalahan pada kasus kemudian mengkaji pokok dari masalah dengan didasari Undang-Undang serta data sekunder atau bahan pustaka berdasarkan bahan hukum primer terdiri yang dari perundang-undangan serta peraturan lain yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian serta bahan hukum sekunder yakni terdiri dari jurnal, buku maupun artikel terkait literatur pada bidang pengaturan yuridis pertanahan. Teknik analisa data menggunakan metode deskriptif yakni menganalisa data dengan dideskripsikan atau digambarkan tanpa menyimpulkan secara general atau umum kemudian diinterpretasikan sehingga ditemukan atas pemecahan dan jawaban dari permasalahan (Sugiyono, 2013).

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 *Kedudukan hukum antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak guna usaha pada tanah bekas hak erfpacht*

R. Subekti menjelaskan hak erfpacht merupakan hak kebendaan atas sebidang tanah milik orang lain untuk menarik penghasilan sebanyak-banyaknya dalam kurun waktu yang lama, hak erfpacht memberikan kewajiban si pemegang hak membayar pacht atau canon yakni sejumlah uang atau penghasilan tiap tahun. Pengakuan haknya pemilik tanah berupa pembayaran pacht atau canon tersebut dan semua hak dari si pemilik tanah dijalankan oleh orang yang memegang hak erfpacht (Usman, 2011). Pengaturan tentang hak erfpacht diatur dalam bab VIII buku kedua KUHPperdata pada Pasal 720 sampai dengan Pasal 736.

Setelah Indonesia merdeka, tanah yang masih berstatus Hak Barat dan Hak Adat sejak berlakunya UUPA diberlakukan konversi berdasarkan UUPA, keseluruhan tanah tersebut dialihkan kepada hak-hak yang berlaku dalam UUPA. Mengenai konversi A.P Parlindungan berpendapat konversi merupakan penyesuaian status yuridis tanah yang sebelumnya menganut sistem yuridis lama yakni status tanah yang menganut sistem BW/barat dan status yuridis tanah yang menganut sistem adat untuk dilakukan perubahan kepada ketentuan menurut UUPA (Sanjaya et al., 2021). kemudian Effendi Perangin memberikan pendapat bahwa konversi hak tanah diartikan sebagai peralihan status yuridis tanah karena UUPA disahkan (Sanjaya et al., 2021). Tanah yang sebelum disahkannya UUPA menganut sistem yuridis barat dan sistem yuridis adat diubah menjadi tanah yang menganut sistem sesuai yang diatur pada UUPA (Sanjaya et al., 2021).

Pada bagian kedua UUPA tercantum pengaturan mengenai konversi yang berisi pengaturan ketentuan konversi hak tanah sebelum adanya UUPA. Contohnya hak erfpacht sejak berlakunya UUPA atas tanah berstatus hak erfpacht, yang diantaranya perumahan dengan hak erfpacht dialihkan menjadi guna bangunan/HGB, perkebunan besar dengan hak erfpacht dialihkan menjadi guna usaha/HGU, dan perkebunan kecil dengan hak erfpacht dihapus dan dilakukan penyelesaian sesuai ketentuan yang dibuat Menteri Agraria. Dalam hal tanah/rumah yang sebelumnya berstatus hak erfpacht sebelum berlakunya UUPA oleh pemiliknya dijual dan dibuat suatu akta notaris, namun belum dilakukan balik nama atas nama pembeli tanah tersebut, yang mana dalam hal ini penjual telah melepaskan hak tanahnya tersebut, maka sejak berlakunya UUPA kepemilikan tanah tersebut menjadi Tanah milik Negara (Fauzan, 2015).

Jika menuruti ketentuan konversi berdasarkan UUPA, tidak disebutkan sama sekali bahwasanya hak erfpacht dapat dialihkan menjadi hak milik. Secara tersirat tanah erfpacht sebelum berlakunya UUPA dimiliki oleh WNA dan tidak pernah sama sekali tanah tersebut dimiliki atas seorang WNI atau badan hukum Indonesia, sejak berlakunya UUP tanah erfpacht tersebut akan menjadi tanah negara. Berdasarkan kasus Putusan Nomor 793K/Pdt/2022 sertifikat hak milik petani desa Tegalrejo merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang diberikan atas dasar SK Menteri Dalam Negeri Cq Dirjen Agraria Nomor SK. 208/DJA/1981 tentang penegasan obyek landreform dalam rangka pembagian tanah negara bekas hak erfpacht verponding seluas 443 ha (empat ratus empat puluh tiga hektar).

Pembagian tanah atau redistribusi tanah dengan memberikan hak milik kepada para petani tersebut dijelaskan pada PP 224/1961 dengan syarat petani yang dapat memperoleh SHM adalah petani yang prioritas yakni: a. penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan; b. buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan; c. pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan; d. penggarap yang belum sampai 3 (tiga) tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan; e. penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik; f. penggarap tanah yang oleh pemerintah diberi peruntukan lain; g. penggarap yang tanahnya garapannya kurang dari 0.5 (nol koma lima) hektar; h. pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 (nol koma lima) hektar; i. petani atau buruh tani lainnya.

Program landreform atau redistribusi tanah dapat digunakan sebagai prinsip dasar, yang berguna untuk mencapai perubahan menuju keadilan sosial maupun untuk mengatasi hambatan guna upaya pertumbuhan ekonomi. Perppu 56/1960 serta ketentuan pelaksanaannya merupakan langkah awal strategi untuk mencapai keadilan pada penggunaan tanah pertanian. Tanah dalam pelaksanaan redistribusi tanah atau landreform untuk pertanian merupakan tanah yang berasal dari tanah-tanah yang melebihi batas maksimal, tanah absentee/guntai, dan tanah yang dimiliki oleh negara (Isnaeni, 2018).

Program landreform bertujuan untuk; a. usaha memberikan pembagian secara seimbang berupa tanah yang merupakan sumber kehidupan petani, guna mewujudkan keadilan sosial; b. mengimplementasikan konsep tanah untuk tani untuk menghilangkan tanah yang dipergunakan sebagai obyek yang bersifat tidak pasti dan alat penindasan; c. menghapuskan sistem Landholder dan menghilangkan kepemilikan serta dominasi tanah secara masif tanpa batas; d. mendorong serta memperbanyak kepemilikan atas tanah bagi setiap WNI; e. meningkatkan penghasilan pertanian nasional dengan mendorong terlaksananya pertanian secara terus menerus melalui kerja sama dalam bentuk koperasi dan bentuk lainnya; f. menekan angka kemiskinan dan membangun lapangan pekerjaan untuk masyarakat miskin (Isnaeni, 2018).

Perolehan tanah hak milik petani Desa Tegalrejo yang merupakan tanah bekas hak erfpacht berdasarkan redistribusi tanah/landreform. Secara yuridis hak milik dapat dipunyai atas nama orang perorangan berkewarganegaraan Indonesia atau suatu perseroan, yayasan, firma atau yang dalam artian badan hukum dengan syarat yang ditetapkan pemerintah. UUPA menjelaskan hak milik dapat berlaku

dengan dua cara yaitu berlaku karena menurut hukum adat dan dengan adanya penetapan pemerintah. Perolehan berdasarkan hukum adat diatur melalui peraturan pemerintah sedangkan yang diperoleh melalui penetapan pemerintah diatur dengan cara serta syarat yang ditentukan dengan peraturan pemerintah serta atas dasar perundang-undangan (Republik Indonesia, 1960). Menurut Urip Santoso hak milik terjadi berdasarkan dua cara yakni pertama, terjadi dengan cara organisir yang mana hak milik tanah terjadi untuk pertama kalinya berdasarkan undang-undang, petapan pemerintah dan hukum adat. Kedua, dengan cara derivatif yakni perolehan hak milik tanah berdasarkan dari orang lain melalui jual beli, penghibahan, pewarisan, atau tukar menukar yang mana pada dasarnya memang sudah berstatus hak milik (Santoso, 2012)

Secara yuridis tanah dengan status hak milik bersifat terkuat dan terpenuh serta turun temurun, dapat dialihkan dan bisa diperoleh warga berkewarganegaraan Indonesia atas hak tersebut, karena pada prinsipnya semua hak tanah dalam UUPA mempunyai kegunaan sosial. Boedi Harsono memberikan pendapat, frasa “terkuat dan terpenuh” memiliki makna yang berarti membedakan antara semua hak yang tercantum dalam UUPA dengan hak milik yang mana bertujuan untuk menyatakan hanya hak milik/SHM yang merupakan hak/sertipikat tanah yang diatur dalam UUPA dapat dipunyai seseorang yang bersifat terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak lain serta memiliki sifat turun temurun yang dapat diwariskan (Sutedi, 2018).

Hak erfpacht atas nama NV Koffie Cultuur Mij Sumberkerjto merupakan lahan perkebunan besar milik perusahaan belanda pada masa kolonial. Secara konseptual UUPA hak erfpacht perkebunan atas nama NV Koffie Cultuur Mij Sumberkerjto tersebut dikonversi menjadi hak guna usaha (HGU). UUPA menjelaskan pada intinya hak guna usaha merupakan hak yang diperuntukkan dalam melakukan usaha atas tanah negara dalam kurun waktu tertentu untuk diusahakan dalam perkebunan, peternakan, pertanian (Republik Indonesia, 1960). A.P. Parlindungan berpendapat hak guna usaha/HGU merupakan hak eksklusif yang dipergunakan dalam peruntukan usaha tanah bukan milik pribadi untuk diusahakan kegiatan bertani, berternak, berkebun. Pemberian hak tersebut hanya untuk usaha pada sektor pertanian, sektor perikanan, sektor peternakan dengan luas paling sedikit 5 (lima) hektar (Sutedi, 2018).

UUPA menjelaskan pada pasal 28 Ayat (2) lahan untuk hak guna usaha(HGU) setidaknya tidak kurang dari 5 ha (lima hektar), namun apabila luasnya mencapai lebih dari atau bertepatan 25 ha (dua puluh lima hektar), patut memakai pendanaan yang pantas serta metode atau langkah-langkah perusahaan yang baik. Hak guna usaha diperoleh atas dasar pemberian hak yang diputuskan oleh menteri atau pejabat yang diberikan wewenang yang syarat dan cara pengajuan haknya diatur oleh keputusan presiden. Jika sudah memperoleh sertipikat hak guna usaha, maka pemegang sertipikat tersebut wajib mendaftarkannya di kantor pertanahan setempat dan dicatat pada buku tanah. Terjadinya hak guna usaha/SHGU yakni pada saat didaftarkannya di kantor pertanahan/BPN dan dilakukan pencatatan sesuai ketentuan undang-undang dalam buku tanah. Tujuan dari pendaftaran tersebut adalah untuk memohon penerbitan sertipikat agar memperoleh jaminan kepastian hukum serta tanda bukti kepemilikan. Pemilik hak guna usaha memiliki wewenang melakukan perbuatan apa saja selama jenis usaha tersebut merupakan bertani, berkebun, berternak (Krismanika et al., 2020)

Pemberian sertipikat hak guna usaha atas nama PTPN XII pada dasarnya merupakan implementasi dari kewenangan negara untuk menguasai, mengatur dan menyelenggarakan penggunaan, peruntukan, pemeliharaan bumi dan air serta seisinya. Lebih lanjut lagi pemberian sertipikat kepada PTPN XII pada tanah petani di Desa Tegalrejo yang telah melekat dengan suatu hak lainnya yakni hak milik, pelaksanaan penerbitan sertipikat tersebut harus dilaksanakan terlebih dahulu pelepasan hak yang melekat sebelumnya pada tanah tersebut. Kemudian jika di atas tanah objek hak guna usaha terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain secara sah, pemilik tanaman dan/atau bangunan berhak mendapatkan kompensasi yang dilimpahkan kepada pemilik SHGU atau hak guna usaha. Merujuk pasal 18 UUPA mengindikasikan hak milik dapat dicabut atas dasar kepentingan umum, negara bangsa, serta rakyat bersama yang mana pencabutannya tersebut wajib dilakukan pemberian kompensasi yang pantas serta dilakukan berdasarkan ketentuan undang-undang.

Dari penjabaran tersebut sudah jelas bahwa sertipikat dengan hak guna usaha dapat terbit hanya di atas tanah milik negara. Menyimpang dari undang-undang bila sertipikat hak guna usaha terbit di tanah milik pihak lain yang dikuasai secara sah. Akan tetapi, jika terpaksa harus menggunakan tanah yang sudah dikuasai secara sah harus dilepaskan terlebih dahulu hak yang sudah melekat sebelumnya untuk dijadikan tanah negara sehingga dapat dijadikan objek sertipikat hak guna usaha tersebut. Oleh karena itu, sertipikat hak milik tanah petani di Desa Tegalrejo dalam hal menjadi objek penerbitan hak

guna usaha PTPN XII dapat dicabut kemudian jatuh menjadi tanah negara dengan berdasarkan kepentingan negara bangsa sebagaimana pasal 18 UUPA, serta mengingat negara berwenang dalam mengatur dan mengatur, menentukan, menyelenggarakan penggunaan serta hubungan hukum bagi orang serta badan hukum dalam hal pemanfaatan bumi, air, yang bertujuan mencapai kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Sehingga kedudukan antara sertipikat hak milik petani di Desa Tegalrejo dengan sertipikat atas nama PTPN XII yang merupakan guna usaha yang terjadi penerbitan pada objek tanah yang sudah dikuasai oleh petani di Desa Tegalrejo, maka hak milik itu dicabut dan diberikan kompensasi yang pantas kepada pemegang hak yang dicabut.

### ***3.2 Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Bekas Hak Erfpacht Jika Terjadi Tumpang Tindih Sertipikat***

Banyaknya kasus persengketaan di bidang agraria, diperlukan adanya sebuah upaya berupa kepastian dan perlindungan hukum di bidang agraria. Adanya suatu tata aturan hukum yang jelas, lengkap, serta tertulis merupakan upaya dasar agar dapat mewujudkan kepastian hukum di bidang agraria sehingga dengan adanya tata aturan hukum tersebut dapat dilaksanakan selaras dengan isi dan ketentuan. Philipus M. Hadjon berpendapat mengenai perlindungan hukum dibedakan menjadi dua macam, yaitu preventif dan represif. Maksud dari preventif disini adalah perlindungan hukum yang bersifat mencegah kemungkinan pelanggaran hak yang dilakukan oleh penguasa kepada rakyat, bentuk perlindungan preventif ini adalah melindungi hak seseorang dari kemungkinan penyelewengan hukum yang dilakukan pihak lain. Sedangkan represif berarti perlindungan hukum yang bertujuan pada penyelesaian permasalahan hukum (Hadjon, 1987). Pada dasarnya perlindungan hukum atas masyarakat Indonesia adalah bentuk dari penerapan atau implementasi dari konsep pengakuan serta perlindungan atas adanya hak asasi manusia dengan berdasarkan pancasila (Suryatika et al., 2020).

Selain itu, kegiatan pendaftaran tanah perlu untuk diselenggarakan guna menghadapi berbagai kasus nyata persengketaan tanah, sehingga dengan terlaksananya pendaftaran tanah memberikan kesempatan bagi para pihak untuk membuktikan tanah mereka benar dimiliki oleh dirinya, serta pihak lain yang memiliki kepentingan. Pasal 19 UUPA pada pokoknya menjelaskan melalui pendaftaran tanah yang dilakukan diseluruh Indonesia pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum dengan pendaftaran yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur peraturan pemerintah. Pada PP 24/1997 atau PP pendaftaran tanah pada pasal 3 memberikan penjelasan pendaftaran tanah identik dengan jaminan mendapatkan kepastian hukum di bidang pertanahan dan pasal 1 angka 1 menjelaskan pada pokoknya tujuan dari pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum serta hak pemegang tanah agar dapat membuktikan kewenangan atas hak tanah tersebut berdasarkan sertipikat (TeHupeiory, 2012).

Indonesia sendiri dalam pendaftaran tanah mengikuti sistem publikasi negatif dengan unsur positif. Unsur positif ini menimbulkan bukti kepemilikan hak, bukti tersebut dapat digunakan menjadi alat bukti sebagaimana tercantum pada UUPA Pasal 19 Ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dan pasal 38 ayat (2) (Taqiyah & Winanti, 2020). Sistem publikasi negatif pada pendaftaran/registrasi tanah memberikan kemungkinan pemilik hak tanah yang terdaftar dapat digugat sehingga sertipikat dan/atau akta pemerintah dapat menjadi alat bukti yang kuat dalam pembuktian persidangan (Harsono, 2002). Sistem publikasi negatif identik dengan pendaftaran tanah yang menggunakan akta atau sertipikat yang diterbitkan sebagai tanda kepemilikan tanah dan dapat dijadikan bukti kuat yang memerincikan data yang menjabarkan status yuridis serta data yang menjabarkan kondisi fisik tanah dan tercatat pada sertipikat, semua data tersebut dipandang benar sepanjang tidak ada pembuktian kebalikan dari kebenarannya melalui alat bukti lain, negara tidak memberikan jaminan bahwa data yang tercantum dalam pendaftaran tanah yakni data yuridis serta data fisik selalu benar, dengan menggunakan lembaga kadaluwarsa, pihak lain jika merasa dirugikan atas penerbitan suatu sertipikat tanah dapat men gugat/keberatan untuk membatalkan sertipikat, petugas pendaftaran tanah dalam sistem publikasi negatif bersifat pasif (Santoso, 2012).

Atas hal tersebut PP 24/1997 Pasal 32 Ayat (2) pada intinya menjelaskan jika suatu tanah sudah terbit suatu sertipikat tanah yang mengatasmakan orang atau badan hukum yang perolehannya secara sah serta beritikad baik untuk menguasai, orang atau badan hukum lain, jika merasa mempunyai tanah objek diterbitkannya sertipikat tiada dapat kembali mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat tersebut jika sejak kurun waktu 5 (lima) tahun dari awal sertipikat terbit tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada kantor pertanahan yang menerbitkan sertipikat maupun pengadilan. Artinya jika

terdapat pihak merasa tanah yang terbit sertipikat tersebut dirasa terdapat sebagian atau sepenuhnya terdapat hak pihak tersebut, sejak awal sertipikat tersebut terbit dapat menyatakan keberatan secara tertulis atau gugatan ke Pengadilan atau kepada kantor pertanahan dalam tenggat waktu 5 (lima) tahun, lebih dari jangka waktu tersebut pihak lain tidak dapat lagi menuntut keberatan atas penerbitan sertipikat tanah tersebut.

Ketentuan hukum tersebut merupakan implementasi atas hukum yang digunakan sebagai perlindungan hukum terhadap penerbitan sertipikat hak guna usaha untuk PTPN XII yang terbit diatas tanah berstatus hak milik petani di Desa Tegalrejo pada kasus putusan 793K/Pdt/2022. Masing-masing pihak yakni PTPN XII dan petani di Desa Tegalrejo mempunyai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yakni sertipikat tanah. Dalam sertipikat hak guna usaha atas nama PTPN XII diterbitkan untuk perkebunan yang terbit diatas tanah bersertipikat hak milik petani di Desa Tegalrejo merupakan kewenangan negara karena memiliki kewenangan sebagaimana termuat dalam Pasal 2 UUPA. Dengan menerapkan teori perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan Philipus M Hadjon, perlindungan hukum represif yang dilakukan pemegang sertipikat hak milik yakni petani di Desa Tegalrejo dapat mengajukan gugatan perdata dan gugatan TUN ke pengadilan dengan mengingat gugatan tersebut diajukan dengan rentang waktu sejak awal terbitnya sertipikat sampai 5 (lima) tahun dari penerbitan sertipikat tersebut. Kemudian antara petani di Desa Tegalrejo dan pihak PTPN XII dapat menempuh penyelesaian sengketa dengan mediasi yakni penyelesaian sengketa di luar ranah peradilan dengan dibantu seorang mediator yang bersifat netral dan berkapasitas dibidangnya, cara ini lebih murah dibandingkan penyelesaian secara litigasi (Surya et al., 2020)

Sertipikat hak guna usaha yang diberikan untuk PTPN XII di atas tanah milik petani di Desa Tegalrejo harus mendapatkan ganti rugi sesuai amanat pasal 4 ayat (3) dan (4) PP 40/1996. Pemerintah dan PTPN XII perlu bertanggungjawab untuk memberikan kepastian hak hidup masyarakat agar tidak terhapus karena beralihnya atau dicabutnya tanah mereka. Cara yang dapat dilakukan untuk memastikan hak hidup masyarakat sebagaimana pasal 18 UUPA yakni dengan memberikan kompensasi/ganti rugi yang pantas dan relokasi tanah. Pemberian ganti kerugian merupakan kesepakatan yang harus terpenuhi bagi pihak-pihak terkait, ganti rugi tersebut dapat diberikan dalam bentuk relokasi tanah, tanah ganti, saham, uang, atau bentuk lainnya yang disepakati oleh para pihak sebagaimana ketentuan dalam UU 12/2012 (Pancarani & Wahyuni, 2023).

## IV. SIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 *Simpulan*

Kedudukan hukum antara sertipikat tanah dengan hak milik dan sertipikat tanah dengan hak guna usaha bila terjadi tumpang tindih sertipikat pada tanah bekas hak erfpacht sebagaimana pada kasus putusan Nomor 793K/Pdt/2022 adalah hak milik tersebut akan tercabut, meskipun secara konstitusional dalam UUPA hak milik adalah yang terpenuhi, terkuat jika disandingkan dengan hak-hak lainnya. Hal tersebut diperkuat pula dengan ketentuan pasal 18 UUPA yang menjelaskan hak milik dapat dicabut guna kepentingan negara bangsa, kepentingan bersama dari rakyat, dengan adanya pemberian ganti rugi/kompensasi. Lebih lanjut pasal 2 UUPA memberikan sebuah pernyataan bahwa negara merupakan pemilik wewenang untuk mengatur, menentukan, menyelenggarakan penggunaan serta hubungan hukum bagi orang serta badan hukum dalam hal pemanfaatan bumi, air, yang bertujuan mencapai kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Perlindungan hukum telah dijamin oleh Negara di bidang agraria melalui pasal 19 UUPA dengan diadakannya pendaftaran tanah. Sistem publikasi negatif yang dianut Negara Indonesia dalam pendaftaran tanah memungkinkan pemegang hak tanah dapat digugat. Petani di Desa Tegalrejo sejatinya mendapatkan perlindungan hukum yakni dapat mengajukan gugatan perdata dan/atau TUN ke pengadilan negeri dengan mengingat gugatan tersebut diajukan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertipikat hak guna usaha PTPN XII. Sebelum diselesaikan melalui pengadilan dapat dilakukan mediasi terlebih dahulu. Selain itu, penerbitan sertipikat hak guna usaha PTPN XII diatas tanah sertipikat hak milik para petani di Desa Tegalrejo yang semuanya tanah bekas hak erfpacht harus diberikan ganti rugi oleh PTPN XII kepada para petani di Desa Tegalrejo. Ganti rugi dapat berupa relokasi tanah atau apapun sesuai dengan yang kesepakatan antara petani di Desa Tegalrejo dengan pihak PTPN XII. Berdasarkan hal tersebut pemerintah beserta penerima HGU harus berupaya dalam menjamin pemberian ganti kerugian/kompensasi yang setimpal agar konseptual perlindungan hukum

yang tercantum dalam UUPA dapat terlaksana dengan baik sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum atas kasus pada putusan nomor 793K/Pdt/2022..

#### 4.2 Saran

Meskipun pasal 18 UUPA mengisyaratkan bahwa hak milik dapat dicabut guna kepentingan kepentingan-kepentingan bangsa negara, rakyat bersama, dan umum. Namun kepentingan pemegang hak perlu diperhatikan juga dengan diberikannya kepastian hukum dan perlindungan hukum. Biasanya masalah yang sering ditimbulkan jika terjadi pencabutan hak milik warga adalah karena permasalahan ganti kerugian yang dirasa tidak sebanding dengan kerugian atas hak tanah yang dicabut oleh pemerintah. Disinilah peran pemerintah yang perlu menjamin perlindungan hukum dalam memberikan besaran ganti kerugian bagi pihak yang dicabut hak tanahnya. Sehingga pemerintah perlu lebih rasional lagi dalam mempertimbangkan besaran kompensasi yang nantinya diberikan kepada pemilik hak yang dicabut sesuai dengan ketentuan dan mekanisme pemberian ganti kerugian/kompensasi yang diatur dalam UU 2/2012, agar masing-masing pihak tidak merasa dirugikan akibat adanya keputusan pemerintah, sehingga perlindungan hukum dan kepastian hukum dapat terimplementasikan dengan baik. Pemerintah juga perlu lebih selektif kembali dan berpedoman pada asas keterbukaan dalam pengambilan keputusan pemberian HGU pada tanah yang sudah memiliki hak yang sah dengan memberikan informasi yang baik. Karena dengan adanya keterbukaan dalam proses pemberian HGU dapat meminimalisir terjadinya persengketaan tanah.

Pentingnya pendaftaran tanah juga merupakan hal yang perlu untuk dipahami serta dilaksanakan oleh masyarakat. Masyarakat lebih khusus kepada pemilik tanah perlu melakukan pendaftaran tanah agar memperoleh kepastian serta perlindungan hukum yang dijamin oleh negara dalam pasal 19 UUPA. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, masyarakat atau pemilik tanah akan memperoleh sertifikat tanah yang dapat dipergunakan untuk menghindari atau membantu dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan karena sertifikat tersebut merupakan bentuk kepastian hukum. Pemerintah serta pihak terkait yang berwenang dalam memberikan edukasi tentang persoalan hukum pertanahan, perlu melakukan penyuluhan atau sosialisasi yang mana bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah serta perubahan status tanah..

#### DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, A. A. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* (T. P. Pustakaraya (ed.); Jilid 2). Prestasi Pustakaraya.
- Edi Wibowo, S. (2015). Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Inodonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12(4), 1689–1699. <https://doi.org/10.54629/jli.v12i4.424>
- Fauzan, M. (2015). *Kaidah-Kaidah Hukum Yurisprudensi Norma-Norma Baru Dalam Hukum Kasus*. Prenada Media.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*. Bina Ilmu.
- Harsono, B. (2002). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Universitas Trisakti.
- Isnaeni, D. (2018). Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan Dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(4), 308. <https://doi.org/10.14710/mmh.46.4.2017.308-317>
- Krismanika, N. K., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2020). Pemberian Hak Guna Usaha Di Atas Tanah Komunal Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 161–166. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2204.161-166>
- Kus, K., & Khisni, A. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. *Jurnal Akta*, 4(1), 71. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1596>
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum* (F. Hijrianti (ed.)). Mataram University Press.
- Mujiburohman, D. A. (2021). Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom. *Jurnal Yudisial*, 14(1), 117. <https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443>
- Pancarani, I. A., & Wahyuni, R. (2023). Perlindungan hak kepemilikan tanah masyarakat desa Pakel: penelusuran legal standing akta 1929 dalam sengketa tanah dengan PT. Bumi Sari. *Tunas Agraria*, 6(2), 110–124. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.225>
- Permadi, I. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 95(2), 448–467. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v95i0.2824>



- Ramadhan, R. (2018). *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)* (S. Y. Lubis (ed.)). UMSU Press.
- Ramadhani, R. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Agraria* (A. Fauzi & S. Y. Lubis (eds.)). CV Pustaka Prima.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Sanjaya, I. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Akibat Hukum Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(3), 282–287. <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana Predana Media Group.
- Sugiyono, D. (2013). Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D. In *Penerbit Alfabeta* (Cetakan Ke-19). CV Alfabeta.
- Surya, I. P. A., Suwitra, I. M., & Sukadana, I. K. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Pekarangan Desa di Desa Adat Sulahan Kecamatan Susut Kabupaten Bangli. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 78–83. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2439.78-83>
- Suryatika, M. A. W. U., Suryawan, I. G. B., & Arthanaya, I. W. (2020). Perlindungan Hukum terhadap Hak Milik Atas Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 95–100. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2193.95-100>
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (cetakan ke). Sinar Grafika.
- Taqqiyah, M. A., & Winanti, A. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. *Jurnal Justisia*, 5(1). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.22373/justisia.v5i1.7272>
- Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Andriansyah (ed.); Cetakan 1). Swadaya Grup.
- Usman, R. (2011). *Hukum Kebendaan* (Tarmizi (ed.)). Sinar Grafika.