

Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Hukum Perdata: Refleksi Terhadap Penegakan Hukum Agraria Di Indonesia

ABSTRACT

Land law (agrarian law) comprises all legal norms, both written and unwritten, that regulate legal relationships between legal subjects in the domain of land ownership and use. Land plays a vital role in human life due to its permanent and inescapable connection to human survival and daily needs. From the civil law perspective, land is considered a legal object that entails rights and obligations between parties. However, in practice, land disputes continue to escalate in Indonesia, primarily due to weak law enforcement, increasing demand for land, and limited land availability. This situation is worsened by the abuse of legal procedures by irresponsible actors. This article aims to examine land law through the lens of civil law and reflect on how civil law contributes to the resolution of agrarian conflicts in Indonesia. Land disputes can be resolved through judicial proceedings or alternative dispute resolution methods such as mediation. The civil law approach is essential in ensuring legal protection and certainty for the parties involved in land-related conflicts.

Keywords: land law, civil law, agrarian, land disputes, legal resolution.

ABSTRAK

Hukum pertanahan atau agraria merupakan himpunan norma hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena berkaitan erat dengan kebutuhan dasar dan keberlangsungan hidup. Dalam perspektif hukum perdata, tanah dipandang sebagai objek hukum yang memiliki implikasi hak dan kewajiban antar pihak. Namun, kenyataannya masih banyak sengketa pertanahan yang terjadi akibat lemahnya penegakan hukum, meningkatnya kebutuhan terhadap tanah, serta keterbatasan jumlah lahan yang tersedia. Kondisi ini diperburuk oleh adanya oknum yang menyalahgunakan kekuasaan dan prosedur hukum. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis hukum pertanahan dari sudut pandang hukum perdata serta merefleksikan kontribusi pendekatan keperdataan dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi seperti mediasi. Pendekatan hukum perdata menjadi penting untuk menjamin perlindungan hukum dan kepastian bagi para pihak yang berkonflik atas tanah.

Kata Kunci: Hukum Pertanahan, Hukum Perdata, Agraria, Sengketa Tanah, Penyelesaian Hukum

PENDAHULUAN

Hukum pertanahan atau agraria merupakan bagian integral dari sistem hukum Indonesia karena menyangkut hak atas tanah yang merupakan sumber daya penting bagi kehidupan masyarakat. Tanah tidak hanya bernilai ekonomi tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan politik, sehingga pengaturannya memerlukan pendekatan multidisiplin. Dalam konteks Indonesia, hukum agraria diatur terutama dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi landasan hukum bagi pengelolaan dan pemanfaatan tanah secara nasional. UUPA ini lahir sebagai upaya unifikasi hukum agraria pasca kolonial sekaligus wujud reforma agraria untuk mewujudkan keadilan sosial.

Dalam praktiknya permasalahan hukum pertanahan kerap muncul dalam bentuk konflik agraria yang melibatkan berbagai pihak, baik individu, korporasi, maupun negara. Konflik-konflik ini sering kali bersumber pada tumpang tindih klaim hak atas tanah, ketidakjelasan sertifikat kepemilikan, atau kebijakan pemerintah yang dianggap merugikan masyarakat. Data Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mencatat terjadi peningkatan konflik agraria sebanyak 30% dalam lima tahun terakhir, dengan dominasi kasus di sektor perkebunan dan infrastruktur. Fenomena ini menunjukkan masih lemahnya implementasi hukum agraria dalam melindungi hak-hak masyarakat, terutama masyarakat adat dan petani kecil.

Oleh karena itu dibutuhkan pendekatan yuridis yang komprehensif, termasuk dari sudut pandang hukum perdata, untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Hukum perdata menjadi relevan karena mengatur hubungan antar subyek hukum dalam hal kepemilikan dan peralihan hak atas tanah. Dalam konteks inilah pemikiran Zainudin Hasan tentang hukum agraria yang berkeadilan menjadi penting untuk dikaji

Artikel ini mengkaji hukum pertanahan dari perspektif hukum perdata serta merefleksikan kontribusi pemikiran Zainudin Hasan dalam konteks penyelesaian konflik agraria di Indonesia. Pemikiran Zainudin Hasan, khususnya

dalam bukunya Hukum Agraria dalam Perspektif Keadilan Sosial, menekankan pentingnya pendekatan hukum yang berkeadilan dan berpihak pada masyarakat kecil. Melalui analisis ini, diharapkan dapat ditemukan solusi hukum yang lebih adil dan efektif dalam penyelesaian sengketa agraria di Indonesia, sekaligus memberikan rekomendasi untuk perbaikan sistem hukum agraria nasional

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan sebuah upaya yang dilakukan dengan pendekatan normatif, yang merujuk pada metode studi kepustakaan (library research) yang digunakan untuk mengeksplorasi dan menganalisis teori-teori, konsep-konsep, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan bidang penelitian ini. Pendekatan normatif ini mendasarkan analisisnya pada pemahaman yang mendalam terhadap berbagai bahan data sekunder, termasuk literatur, kamus hukum, beragam buku referensi, jurnal ilmiah, dan artikel-artikel yang terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Tanah dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, tanah diklasifikasikan sebagai benda tidak bergerak (*onroerend goed*) yang memiliki kedudukan istimewa sebagai objek berbagai perikatan hukum. Selain berfungsi sebagai subjek dalam transaksi jual beli dan sewa-menyewa, tanah juga memainkan peran sentral dalam perjanjian hibah, pewarisan, serta sebagai objek jaminan hutang melalui lembaga hak tanggungan. Karakteristik khusus tanah sebagai benda tetap ini

menimbulkan konsekuensi yuridis yang membedakannya dari benda bergerak dalam sistem hukum perdata.

Hukum perdata mengatur tanah dalam konteks hubungan hukum horizontal antara para pihak, baik yang bersifat perorangan maupun kelembagaan. Pengaturan ini didasarkan pada prinsip-prinsip fundamental hukum perjanjian, termasuk asas konsensualisme yang mensyaratkan kesepakatan para pihak, asas kebebasan berkontrak dalam batas hukum yang berlaku, serta asas kepastian hukum yang menjamin perlindungan hak-hak para pihak. Dalam praktiknya, sistem hukum Indonesia menerapkan prinsip publisitas melalui pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Aspek pembuktian hak atas tanah dalam hukum perdata memiliki kekhususan yang signifikan. Sistem hukum kita mensyaratkan alat bukti tertulis yang kuat berupa sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta dokumen pendukung lain seperti bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Ketidadaan bukti tertulis yang memadai dapat berakibat pada tidak diakuinya hak seseorang atas tanah di hadapan hukum.

Sengketa Agraria dan Aspek Keperdataan

Sengketa agraria di Indonesia kerap muncul akibat berbagai masalah struktural dan administratif, termasuk transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), konflik kepemilikan akibat tumpang tindih sertifikat, serta pengalihan hak yang tidak sah melalui pemalsuan dokumen atau tekanan terhadap salah satu pihak. Dalam konteks hukum perdata, sengketa semacam ini dapat diselesaikan melalui berbagai mekanisme, seperti gugatan wanprestasi akibat pelanggaran perjanjian, permohonan pembatalan akta karena cacat hukum, atau gugatan penetapan hak kepemilikan melalui pengadilan.

Peran notaris dan PPAT sangat krusial dalam mencegah sengketa agraria, karena mereka bertanggung jawab memastikan keabsahan dokumen transaksi tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Namun, dalam praktiknya, masih banyak transaksi tanah yang dilakukan secara di bawah tangan (*onderhands*), sehingga rentan menimbulkan sengketa di kemudian hari.⁴ Selain itu, lemahnya pengawasan terhadap penerbitan sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) turut memperparah konflik kepemilikan tanah.

Hukum perdata juga memberikan perlindungan khusus terhadap pihak-pihak yang rentan, seperti masyarakat adat dan pemegang hak turun-temurun, meskipun seringkali implementasinya masih menghadapi tantangan. Prinsip itikad baik (*good faith*) dalam hukum perjanjian menjadi dasar penting untuk melindungi pihak ketiga yang secara jujur memperoleh hak atas tanah. Namun, ketiadaan sertifikat resmi seringkali menyulitkan masyarakat adat dalam membuktikan kepemilikan tanah mereka di pengadilan.

Untuk memperkuat penyelesaian sengketa agraria, diperlukan pendekatan hukum perdata yang lebih progresif, termasuk peningkatan fungsi mediasi oleh lembaga pertanahan dan penguatan peran PPAT dalam verifikasi dokumen. Selain itu, sosialisasi hukum agraria kepada masyarakat perlu ditingkatkan agar kesadaran akan pentingnya transaksi tanah yang sah sesuai hukum dapat diminimalisir.

Penguatan Hukum Agraria dan Penyelesaian Konflik Pertanahan

Zainudin Hasan, melalui berbagai karya akademisnya telah memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan paradigma hukum agraria di Indonesia. Dalam jurnalnya yang berjudul "Penegakan Hukum Lingkungan sebagai Upaya Pembangunan yang Berkelanjutan", ia mengemukakan pentingnya pendekatan holistik yang mengintegrasikan aspek hukum lingkungan dengan hukum pertanahan untuk mencapai pembangunan berkelanjutan. Hasan berargumen bahwa banyak konflik agraria bersumber pada lemahnya

perlindungan hak-hak perdata masyarakat, khususnya dalam hal kepastian kepemilikan tanah dan pengakuan terhadap hak-hak turun temurun. Ia menawarkan solusi melalui mekanisme hukum perdata seperti gugatan ganti rugi, restitusi hak, serta pengakuan yudisial terhadap kepemilikan tanah yang sah.

Pemikiran Hasan semakin berkembang dalam tulisan nya "*Perlindungan Lingkungan dalam Penegakan Hukum Administrasi Negara*", di mana ia mengkritik tumpang tindih regulasi antara hukum administrasi dan hukum perdata yang sering menimbulkan ketidakpastian hukum. Ia mencontohkan kasus-kasus dimana izin administratif yang dikeluarkan pemerintah bertentangan dengan hak perdata masyarakat setempat. Untuk mengatasi ini, Hasan menganjurkan penggunaan instrumen hukum perdata seperti gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagai alat korektif terhadap kebijakan administratif yang merugikan.

Kontribusi terbaru Hasan terlihat dalam karyanya "*Urgensi Keadilan Restoratif dalam Penyelesaian Sengketa Agraria di Indonesia*" yang memperkenalkan pendekatan transformatif dalam penyelesaian konflik pertanahan. Ia menekankan bahwa penyelesaian sengketa agraria tidak hanya harus memperhatikan aspek legal formal, tetapi juga perlu mempertimbangkan keadilan substantif bagi masyarakat yang terpinggirkan. Konsep keadilan restoratif yang ia usung menawarkan alternatif di luar mekanisme litigasi konvensional, dengan fokus pada pemulihan hubungan sosial dan pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat.

Pemikiran Hasan ini memiliki relevansi kuat dengan perkembangan terkini hukum agraria Indonesia, terutama dalam menghadapi kompleksitas konflik pertanahan yang melibatkan multi-pihak. Konsep integratif yang ia tawarkan antara hukum lingkungan, administrasi, dan perdata memberikan kerangka teoretis yang komprehensif untuk pembaruan hukum agraria nasional. Lebih jauh, gagasannya tentang keadilan restoratif sejalan dengan semangat reforma agraria yang dicanangkan pemerintah, khususnya dalam hal penyelesaian konflik yang berkeadilan sosial.

KESIMPULAN

Artikel ini menyimpulkan bahwa hukum pertanahan dalam perspektif hukum perdata memainkan peran krusial dalam menjamin kepastian dan keadilan hukum melalui prinsip-prinsip dasar seperti kebebasan berkontrak dan itikad baik, sementara pemikiran Zainudin Hasan memperkaya pendekatan ini dengan konsep integratif yang menyinergikan hukum perdata, administrasi, dan lingkungan serta menawarkan penyelesaian sengketa berbasis keadilan restoratif. Tantangan penegakan hukum agraria di Indonesia, seperti disparitas normatif-implementasi dan tumpang tindih kewenangan, memerlukan solusi komprehensif meliputi revitalisasi sistem pendaftaran tanah, penguatan kelembagaan, harmonisasi regulasi, dan peningkatan literasi hukum masyarakat, sehingga dapat terwujud sistem pertanahan yang berkeadilan dan berkelanjutan dengan tetap mempertimbangkan hak-hak masyarakat rentan seperti masyarakat adat dan petani kecil.

Hukum perdata menjadi pondasi krusial dalam sistem hukum pertanahan Indonesia terutama melalui prinsip kebebasan berkontrak, itikad baik, dan perlindungan hak milik. Analisis mendalam menunjukkan bahwa pendekatan hukum perdata yang diintegrasikan dengan konsep keadilan restoratif ala Zainudin Hasan mampu menjawab kompleksitas masalah agraria kontemporer. Temuan utama mengungkap bahwa sinergi antara aspek normatif hukum perdata dengan pendekatan administrasi dan lingkungan menciptakan kerangka hukum yang lebih komprehensif untuk penyelesaian sengketa pertanahan. Meski penelitian ini memberikan kontribusi signifikan secara teoritis dan praktis, masih terbuka peluang untuk pengembangan lebih lanjut melalui studi komparatif antarwilayah dan evaluasi implementasi UU Cipta Kerja di sektor agraria. Tantangan utama ke depan terletak pada bagaimana menciptakan harmonisasi antara kepastian hukum dan keadilan sosial dalam setiap kebijakan pertanahan. Kolaborasi multipihak antara pemerintah, akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat menjadi kunci untuk mewujudkan sistem pertanahan yang berkeadilan dan berkelanjutan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Budi Harsono. (2008). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- Gunawan Wiradi, Reforma Agraria dan Penyelesaian Konflik Pertanahan (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019).
- Laporan Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), Catatan Akhir Tahun 2023: Konflik Agraria di Indonesia (Jakarta: KPA, 2023).
- Subekti, R. (2010). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Zainudin Ali, Hukum Agraria dan Hak Masyarakat Adat (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).
- Zainudin Hasan, "Penegakan Hukum Lingkungan sebagai Upaya Pembangunan yang Berkelanjutan", Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia 5(2), 2018.
- Zainudin Hasan, "Perlindungan Lingkungan dalam Penegakan Hukum Administrasi Negara", Jurnal Administrasi Publik 12(1), 2019.
- Zainudin Hasan, "Urgensi Keadilan Restoratif dalam Penyelesaian Sengketa Agraria di Indonesia", Jurnal Konstitusi 17(3), 2021.
- Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pasal 120 tentang Penyelesaian Konflik Agraria.
- Putusan Mahkamah Konstitusi No. 35/PUU-X/2012 tentang Pengakuan Hak Masyarakat Adat.