

**TELAAH HUKUM TERHADAP PROSES ADMISTRASI SEBELUM  
DITINGKATKAN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH  
DI KOTA KENDARI**

**Yedi Kusnadi**

Fakultas Hukum Universitas Nahdlatul Ulama Sulawesi Tenggara

\*Korespodensi: yedikusnadi8@gmail.com

**ABSTRACT**

The purpose of this research is to find out how to examine the legal protection for land ownership rights holders in Kendari City. This research is a type of empirical juridical law research that is juridically looking at the regulations regarding legal protection aspects for holders of land rights in the event that there is a double base of rights, in the Kambu sub-district area, Kambu sub-district, Kendari city while empirically examining the factors of the occurrence of double-right pedestals, in the Kambu Village Area, Kambu District, Kendari City. The types and sources of data in this study are in the form of primary data and secondary data. Data collection techniques through observation and interviews were analyzed descriptively qualitatively to examine the described data to answer the formulated problems. The results of the study show that the legal protection for land ownership rights holders in Kendari City and the current condition of land ownership rights in Kendari City is not good, this is because the Kendari City Government in this case the District and Exit as the beginning of land data collection, and then on the Land Agency of Kendari City in an effort to recognize it in the form of a certificate, and the Court as an effort to maintain property rights on the land are still less effective.

**Keywords:** Legal Protection, Land Rights and Kendari City

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian yaitu Untuk mengetahui menelaah bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Di Kota Kendari. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum yuridis empiris yaitu secara yuridis melihat Peraturan tentang Aspek perlindungan hukum bagi pemegang Hak atas Tanah dalam Hal Terdapat Alas Hak Ganda, di Wilayah Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari sedangkan secara empiris menelaah Faktor-faktor terjadinya Alas Hak Ganda, di Wilayah Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari. Adapun jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui observasi dan wawancara yang di analisis secara deskriptif kualitatif untuk menelaah data-data yang dideskripsikan untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik atas Tanah Di Kota Kendari dan kondisi Hak Milik atas tanah di Kota Kendari saat ini kurang baik, hal tersebut dikarenakan Pemerintah Kota Kendari dalam hal ini Kecamatan dan Kelurahan sebagai awal dari pendataan tanah, dan selanjutnya pada badan Pertanahan Kota Kendari dalam upaya pengakuan dalam bentuk sertifikat, dan Pengadilan

sebagai upaya menjaga Hak Milik atas tanah tersebut masih kurang efektif.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Hak tanah and Kota Kendari

## 1. PENDAHULUAN

Di Kota Kendari pada berbagai wilayah salah satunya pada Kecamatan Kambu memiliki beberapa faktor penarik arus urbanisasi, salah satunya adalah wilayah yang pola penggunaan lahannya cukup tinggi akhir-akhir ini yang mengakibatkan perubahan pola penggunaan lahan yang dikarenakan masyarakat yang semakin bertambah untuk bermukim di sekitar wilayah tersebut. Perubahan pola guna lahan di kawasan tersebut lebih lanjut menimbulkan dampak pada meningkatnya aktifitas kepemilikan dan proses mengklaim antar sesama masyarakat baik dalam Kecamatan Kambu maupun luar Kecamatan Kambu, Munculnya aktifitas-aktifitas baru berpotensi menjadi penyebab persoalan sosial tentang perlindungan hukum bagi hak wara negra dalam kepemilikan tanah atau lahan pada wilayah tersebut. Banyak hal penyebab yang berkaitan mulai dari melongjaknya nilai jual tanah pada lokasi tersebut, sehingga peningkatan volume masyarakat pada wilayah tersebut sulit untuk dihindari. Fenomena ini dapat kita lihat di beberapa ruas jalan di Kecamatan Kambu, Kota Kendari. Begitu juga dengan Kecamatan Lain seperti kecamatan Kadia. Dan seiring meningkatnya jumlah penduduk pada wilayah tersebut juga mengakibatkan timbulnya Permasalahan tanah seperti yang telah diterangkan pada paragraf sebelumnya, sebagai pengamatan awal penulis seperti yang terjadi pada daerah salah satu yang beradada dalam wilayah Kelurahan Kabu, Kecamatan Kambu Kota Kendari tersebut, sengketa yang sering terjadi adalah sengketa kepemilikan tanah terjadi mulai dari dasar penerbitan sertifikat yang pada umumnya dalam dunia pertanahan sering disebut dengan alas hak, alas hak yang ganda atas tanah menjadi asal-muasal banyangknya sengketa kepemilikan tanah di Kota Kendari pada akhir-akhir ini. khususnya di desa Rambu-rambu, Kecamatan Kambu, hal tersebut bukan hanya menimbulkan konflik keperdaan hak milik bahkan juga hingga terjadi konflik sosial yang tak terindahkan sehingga akhirnya diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Kendari. Dalam beberapa kasus dalam wilayah desa Rambu-rambu saat ini Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu tersebut sangat menarik dikarenakan ada salah satu kasus dimana dalam putusan Pengadilan Kendari Nomor: 46/Ptd.G/2018/PN.Kdi. menilai bahwa alas hak Surat Kepemilikan Tanah (SKT) yang diterbitkan Oleh Kepala Desa, lebih berhak terhadap Objek sengketa dari pada Sertifikat Tanah yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari, sertifikat dianggap lebih lemah dari pada sertifikat tersebut, sehingga sertifikat dikesampingkan dan yang dianggap adalah surat Kepemilikan tanah atau Surat Kepemilikan Tanah (SKT) dari kecamatan setempat, bahwa sebenarnya dalam hasil data awal penelusuran penulis bahwa Surat Kepemilikan Tanah (SKT) sedang menjadi obyek utama dalam proses pidana karena dianggap Surat Kepemilikan Tanah (SKT) palsu dan pembuatnya sedang diajadikan terdakwa dan menjalani proses persidangan pada Pengadilan Negeri Kendari dengan Nomor Perkara : 583/Pid. B/2018/PN. Kdi., belum lagi dalam masalah lain yaitu tidak terdapatnya kejelasan antara batas wilayah desa ataupun kelurahan serta kecamatan sehingga mengakibatkan banyaknya Surat Kepemilikan Tanah (SKT) atau Surat Tanda Pengelolaan yang diterbitkan oleh pejabat setempat saling tumpang tindih, sebagai ilustrasi bahwa dalam Objek tanah yang sama memiliki dua alas hak dalam hal ini Surat Kepemilikan Tanah dan Pengelolaan yang diterbitkan oleh Kecamatan

yang berbeda admistrasi namun bersampingan, tentu hal tersebut bukanlah hanya soal administrasi saja namun juga soal perlindungan hukum khususnya perlingdungan hak atas tanah sebidang tanah yang menurut menulis telah tercedarai atau tidak diperhatikan oleh pemerintah.

Pada beberapa daerah lainya di dalam wilayah Kelurahan, Kecamatan Kambu, Kota Kendari juga terdapat sejumlah kasus dimana sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah alas hak bahkan kadan kedua-duanya adalah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa Perdata antar para pihak yang lebih pelik dikarenakan kedua-duany telah Sertifikat, halini banyak faktor yang menyebabkan berdasarkan mengamatan awal penulis menemukan bahwa hal tersebut dikarenakan dari awalnya telah memiliki alas hak yang ganda dan dari dua pihak sama-sama salaing berupaya untu segera menjadikan alas hak mere menjadi sertifikat dengan menggunakan oknum badana pertanahan dan heltersebut, untuk sangat membuktikan lemahnya jaminan- jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah pada wilayah tersebut.

Selanjutnya dalam wilayah Kota Kendari yaitu pada Kecamatan Kadia juga pada wilayah ini mwnjadi salah satu wilayah di Kota Kendari yang memiliki permasalahan sengketa hak atas tanah banyak terjadi, antara lain pada Lokasi P2ID atau seputara TRH yang masih bersengketa sampai saat ini dimana lokasi tersebut lebih parah lagi jika dibandingkan Di kelurahan Kambu, karena pada lokasi tersebut malah yang terajdi adalah timbulnya sertifikat ganda pada lokasi yang sama, dan dari semua itu pihak BPN pun diduga ikut bermain dalam timbulnya sertifikat ganda, pada lokasi ini sangat lebih parah dikarenakan kultural masyarakat yang lebih senagn menyelesaikan sengketa tanah tersebut denga jalan kekerasan mengakibatkan berlarut-larutnya sengketa tanah pada wilayah tersebut.

Dari dari hal tersebut lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data perusahaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.

Tapi sayangnya, permasalahan tentang alas hak atas tanah atau juga tentang Hak Milik, masih tetap ada dan muncul lagi dengan permasalahan berbeda. Sebidang tanah yang mempunyai alas hak ganda muncul dan menjadi akar pahit bagi hukum pertanahan yang ada di Indonesia khususnya di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari. Untuk itulah berdasarkan uraian diatas maka penulis berkeinginan untuk mendalami lagi apa itu alas hak atas tanah untuk menguji perlindungan hak bagi pemilik tanah, bagaimana sampai timbul alas hak sampai terbitnya alas hak ganda dan apa solusinya dari pihak berwenang dalam hal ini Badan

Pertanahan Nasional maupun Pejabat Terkait dalam pertanahan di tanah Kota Kendari.

Berdasarkan hal tersebut maka tujuan penelitian ini yakni menelaah bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Di Kota Kendari.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **Hak Milik Atas Tanah**

Istilah “hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “hukum” dalam literature hukum Belanda, kedua-duanya disebut “*recht*”. Akan tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan menggunakan istilah “*objectief recht*” dan “*Subjectief recht*”.<sup>36</sup> Mengartikan objektief recht dengan hukum objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. Subjektief recht dengan hukum subjektif yaitu untuk menanyakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum, dimana pada dasarnya tujuan memakai tanah (secara universal) adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan yaitu: 1). Untuk diusahakan yaitu usaha pertanian, perkebuna perikanan, peternakan, dan sebagainya. 2). Untuk tempat membangun sesuatu usaha (wadah), yaitu mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan dan lain-lain.

Sebutan “Tanah” dalam bahasa ini dapat dipahami dalam berbagai arti, oleh karena itu penggunaan perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Boedi Harsono, Tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya bagian terkecil dari kulit bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.<sup>34</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali, pengertian ini sejalan dengan pengertian tanah dalam arti yuridis yaitu dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada dibawahnya air dan ruang angkasa ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaa tanag itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah lain lebih tinggi. Penegrtian tanah lebih lanjut di atur pula dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwabidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak

terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak Eigendom. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Turun-temurun Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.
- b. Terkuat Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain.
- c. Terpenuhi Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- d. Dapat beralih dan dialihkan
- e. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan
- f. Jangka waktu tidak terbatas

### **Tata Cara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah**

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 yang berjudul “Ketentuan-ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah”. Karena ternyata dalam prakteknya diperlukan cara lebih khusus untuk pemohon tertentu yang berkenaan dengan tanah yang dimohon, maka kemudian Menteri Dalam Negeri mengatur pula tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah antara lain: 1) Untuk keperluan perusahaan (PMDN no. 5/1974); 2) Atas bagian-bagian tanah Hak pengelolaan (PMDN no 1/1977); 3) Atas tanah bekas Hak Barat (PMDN no. 3/1979). Walaupun ada PMDN lain selain PMDN no. 5/1973 yang mengatur tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah tetapi peraturan pokoknya tetaplah PMDN no. 5 tahun 1973. PMDN yang lain hanyalah mengatur hal khusus yang menyimpan dari acara yang telah diatur dalam PMDN no 5. 1973.

Permohonan untuk memperoleh hak atas tanah ditunjukkan kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon. Pejabat yang berwenang itu ditetapkan dalam PMDN no. 6 1972 yang berjudul “Pelimpahan wewenang Pemberian Hak Atas Tanah”. Kalau yang dimohon Hak Milik (atas tanah untuk bangunan), maka permohonan itu ditunjukkan kepada:

- a. Gubernur/Kepala Daerah, jika luas tanahnya 2.000 m<sup>2</sup> atau kurang;
- b. Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>.

Pemohon untuk memperoleh Hak Guna Bangunan diajukan kepada:

- a. Gubernur, jika luas tanahnya 2.000 m<sup>2</sup> atau kurang dan jangka waktunya 20 tahun;
- b. Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> jangka waktunya 20 tahun.

Pemohon untuk memperoleh hak pakai ditunjukkan kepada:

- 1) Gubernur, jika luas tanahnya 2.000 m<sup>2</sup> atau kurang dan jangka waktu 10 tahun;
- 2) Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> dan jangka waktu lebih dari 10 tahun.

Hak yang boleh dimohon untuk diberikan oleh pemerintah, tergantung dari hak apa

yang dapat dipunyai si pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan. Untuk warga negara Indonesia (tunggal), asli atau keturunan asing, maka ia dapat memohon hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai. Jika si pemohon adalah warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia, ia dapat bermohon hak pakai, demikian juga yang berkewarganegaraan rangkap yaitu warga negara Indonesia dan asing jga dapat memohon hak pakai. Bila si pemohon adalah badan hukum yang ditunjuk pemerintah dapat sebagai pemegang Hak Milik atas tanah, maka seperti warga negara Indonesia tunggal ia dapat memohon Hak Milik atau Hak Guna Bagunan atau Hak pakai.

### **3. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini adalah penelitian Normatif-Empiris, Suatu penelitian dengan pendekatan normatif yaitu pendekatan yang menekankan pada aspek hukum peraturan perundang-gundangan tentang Aspek perlindungan hukum bagi pemegang Hak atas Tanah dalam Hal Terdapat Alas Hak Ganda, di Wilayah Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari sedangkan secara empiris menelaah Faktor-faktor terjadinya Alas Hak Ganda, di Wilayah Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari.

### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah sendiri sebagaimana dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan. Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan.

Dalam wawancara berasama Bapak Muhammad Zulvan SH. Bidang Hukum Pertanahan Kota Kendari pada Hari senin Tanggal 23 Maret 2019 mengungkapkan bahwa “Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia Khususnya Kota Kendari yang tentunya bersifat Rechkadaster artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana



diatur dalam pasal 19 UUPA. Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997”

Selanjutnya diungkapkan Bidang Hukum La Ode Sita, SH.,MH. Pemerintah Kota Kendari bahwa “Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pengaturan dan pengakuan terhadap hak atas tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah di Umumnya Di Indonesia Dan Khususnya Di Kota Kendari.”

Menyangkut sistem pengakuan terhadap hak atas tanah pada dasarnya telah terdapat mekanisme yang jelas tentang pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistem publikasinya yang tetap menggunakan sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif semata dan bukan pula positif murni, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan pasal 38 Ayat (2). Dalam pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, Bapak Muhammad Zulvan SH. Bidang Hukum Pertanahan Kota kendari bahwa :

*“ Dari Kami sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.”*

Hal tersebut tak sejalan dengan fakta lapangan dikarenakan masih banyaknya sengketa hak milik di membuat hal tersebut dirasa belum cukup untuk membuat Rakyat atau dalam penelitian ini Masyarakat Kota Kendarai merasa benar-benar haknya dilindungi.

Mengenai data Yuridis hal tersebut Sesuai dengan Pasal 1 ayat 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , yang dimaksud data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. contoh dari data yuridis tersebut sesuai yang diatur dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dokumen alat bukti

tertulis dapat berupa bukti peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Selanjutnya mengenai data Fisik dalam Pasal 1 ayat 6 PP 24/1997 yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Kepastian hukum Hak Milik Atas tanah seharusnya dapat dipahami juga sebagai Hak Milik Atas tanah yang merupakan produk dari lembaga pemerintah adalah sesuatu sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat di gangu gugat lagi. Akan tetapi sebagaimana penjelasan pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya **data fisik dan data yuridis** yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar. Ini dapat disimpulkan bahwa sertifikat sebagai produk lembaga pemerintah ada kemungkinan tidak benar (terlepas dari sebab-sebabnya), dengan demikian dapat mengurangi arti kepastian hukum sertifikat itu sendiri hel tersebutlah yang diamati oleh penulis bahwa kegagalan Badan Pertanahan Dalam mengayomi dan Melindungi Hak Masyarakat tersebut karena ketidak mampuan menghadirkan data fisik dan data yuridis yang kuat dalam setiap penerbitan Sertifikat atau hak milik menajdi sumber kelemahan mendasar dari tumpang tindihnya surat hak milik.

Diungkapkan juga oleh Bapak Muhammad Zulvan SH. Bidang Hukum Pertanahan Kota Kendari bahwa :

*“Memang benar Ketentuan pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut rawan menimbulkan sengketa karena sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah belum dapat menjamin kebenarannya. Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasanya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut dan dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.*

Di Kota Kendari sendiri terlalu banyak gugatan terhadap kepemilikan tanah entah disebabkan oleh posepenerbitan als hak yang kurang baik ataupun juga munculnya sertifikat ganda dan hal tersebut lebih dari 5 (Tahun) sejak hak milik diterbitkan bahkan yang banyak interaksi di Kota Kendari itu adalah puluhan tahun seperti pada Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu sebagaimana yang diterangkan dala Latar belakang Dalam beberapa kasus dalam



wilayah desa Rambu-rambu saat Ini Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu tersebut sangat menarik dikarenakan ada salah satu kasus dimana dalam putusan Pengadilan Kendari Nomor: 46/Ptd.G/2018/PN.Kdi. menilai bahwa alas hak Surat Kepemilikan Tanah (SKT) yang terbit pada tahun 1986 yang mana diterbitkan Oleh Kepala Desa, lebih berhak terhadap Objek sengketa dari pada Sertifikat Tanah yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari, sertifikat dianggap lebih lemah dari pada sertifikat tersebut, sehingga sertifikat dikesampingkan dan yang dianggap adalah surat Kepemilikan tanah atau Surat Kepemilikan Tanah (SKT) dari kecamatan setempat, bahwa sebenarnya dalam hasil data awal penelusuran penulis bahwa Surat Kepemilikan Tanah (SKT) sedang menjadi obyek utama dalam proses pidana karena dianggap Surat Kepemilikan Tanah (SKT) palsu dan pembuatnya sedang diajadian terdakwa dan mejalani proses persidangan pada Pengadilan Negeri Kendari dengan Nomor Perkara : 583/Pid. B/2018/PN. Dalam Kota Kendari selanjutnya pada Kelurahan Bende Kecamatan Kadia, terdapat Sengketa lahan antara Ambo Lolo dan Anthar Shaddad Al Damary yang terletak di Jalan Kembar Dua, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, sampai saat ini belum ada kejelasan. Sesuai yang diungkapkan Oleh Emiyatin SE. Salah Satu staf Kecamatan Kadia Kota Kendari, Meski DPRD Provinsi Sulawesi Tenggara telah melakukan rapat dengar pendapat dengan menghadirkan dua kubu yang bersengketa, Badan Pertanahan Nasional, Camat Kadia, dan Lurah Kadia, dan persoalan tersebut samapai saat ini belum menemui titik terang. Hal ini disebabkan BPN tidak memberikan data yang lengkap dengan alasan sengketa lahan tersebut masih dalam penanganan kepolisian di Mapolda, ada indikasi carutmasut poengusahaan tanah itu juga dimulai dari badan pertanahan baik kota kendari maupun Provinsi Sulawesi Tenggara.

Berangkat dari hal tersebut sesuai dengan pembahasan bab ini tentang Hak Milik Atas Tanah di Kota Kendari, bahwa kota kendari dewasa ini memiliki banyak persoalan tentang sengketa hak milik atas tanah, yang menyebabkan timbulnya problem-problem sosial di kota kendari, berdasarkan hasil penelitian lapangan sengketa kepemilikan tanah pada Pengadilan Negeri Kendari sepanjang tahun 2018 itu 21 perkara, sebagaimana besar lokasi sengketa tanah itu berada di Kecamatan Kambu, Kecamatan Andonohu dan Kecamatan Kadia yang banyak terjadi”, sedangkan pada, **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendari, selama periode Januari hingga Desember 2018 menangani 15 kasus sengketa kepemilikan tanah.** Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Tanah pada BPN Kota Kendari, Dr. Yudhi Setiawan dalam wawan cara singkat sebelum mengarahkan ke bagian hukum badan Pertanahan Kota Kendari mengatakan, sebagian kasus sudah bergulir di lembaga peradilan, sebagian tahap klarifikasi dan sebagian sedang upaya mediasi dan kebanyakan yang telah ada putusan juga, bahwa tidak pernah sepi dari kasus sengketa tanah, Karena memang sebagai institusi yang berwenang. Baik dalam urusan penerbitan dokumen kepemilikan tanah maupun tanah dalam proses gugatan, dan Pada prinsipnya, Badan Pertanahan Kota Kendari mengimbau masyarakat pemilik tanah atau yang mengaku berhak atas sebidang tanah di wilayah Kota Kendari, baik tanah warisan maupun

pengalihan hak, agar tidak diterlantarkan. Selanjutnya sengketa tanah yang melibatkan Pemerintah Kota Kendari diungkapkan oleh Bidang Hukum Pemerintah Kota Kendari sepanjang tahun 2018 itu sejumlah 7 perkara. Sesuai yang diungkapkan oleh Laode Sita SH.,MH. Bahwa sepanjang tahun 2018 sengketa tanah yang menepkana Pemerintah Kota baik tergugat, Turut tergugat atau tergugat 2 dan tergugat 3 itu kalau di totalkan hanya sekitan 7 perkara, memeng sebagian besar lokasi sengketa tanah itu mulai dari Kadia, Kambu hingga sebagian Andonohu”.

No.	Lembaga Terkait Dalam Sengketa Hak Milik Tanah	Jumlah Sengketa	Tahun
1.	Pemerintah Kota Kendari	7 Sengketa Tanah	2018
2.	Badan Pertanahan Kota Kendari	15 Sengketa Tanah	2018
3.	Pengadilan Negeri Kendari	21 Memutus Sengketa	2018

Dari data tersebut tersebut dua lembaga pemerintah dalam upaya perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Masyarakat Kota Kendari dalam hal ini yang dimaksud oleh penulis adalah pengakuan terhadap hak milik, antara Badan Pertanahan dan Pemerintah Kota Kendari, dari jumlah tersebut dapat dilihat bahwa banyaknya sengketa hak atas tanah yang melibatkan Badan Pertranahan Kota Kendari menunjukkan memeang masih banaya yang perlu dibenahi oleh lembaga ini, kerana keterlibatannya dalam sengketa masih terlalu tinggi.

Selanjutnya sengketa tanah di Kota Kendari tersebut paling banyak terjadi di Dua kecamatan yaitu Kecamtan Kadia dan Kecamatan Kambu seperti:

No.	Kecamatan	Jumlah Sengketa Hak Milik Atas Tanah	Penyelesaian sengketa	
			Litigasi	Nonlitigasi
1.	Mandongga	1	1	-
2.	Baruga	2	1	1
3.	Puuwatu	2	-	2
4.	Kadia	7	6	1
5.	Wua-wua	2	1	1
6.	Poasia	4	4	-
7.	Abeli	1	-	1
8.	Kambu	8	8	-
9.	Kendari	2	-	2
10.	Kendari Barat	-	-	-

( Sumber : Bagian Hukum Kota Kendari 2019)

Sebagian sengeketa diselesaikan dengan Nonlitigasi yitu dengan dengan Pengembalian batas atau hanya berdasarkan musyawarah para pihak bersengketa, sedangkan yang melalui Litigasi yatu sengketa hak milik yang pada umumnya karena masalah Data Fisik dan data yuridis

di badan pertanahan kota kendari yang kurang baik selain itu sengketa kepemilikan tanah atau saling klaim yang tidak pernah berhenti terjadi karena para pihak mengabaikan kewajiban masyarakat agar mendapatkan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-haknya.

Pertama sengketa Hak Milik pada Kecamatan Kadia seperti yang diungkapkan dalam wawancara bersama Ibu Emiyatin dari Kecamatan Kadia tanggal 22 Maret 2019 mengungkapkan “belum lama terjadi Aksi unjuk rasa puluhan warga Kecamatan Kadia yang mengklaim pemilikan lahan mendatangi Kecamatan Kadia sebagai pemerintah setempat, lalu setelah itu tak puas dengan hasil di Kantor Kecamatan Kadia para masyarakat lanjut menuju Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Kendari, aksi masyarakat di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Kendari tersebut berujung dengan penyegelan kantor tersebut. Tak hanya itu, pintu masuk, dinding, dan plang nama kantor BPN Kota Kendari juga dicoret dengan cat semprot warna merah bertuliskan "*Ada Mafia di Kantor BPN Kendari*". Sumber lain dalam hal ini masyarakat Kecamatan kadia mengungkapkan "Kami menduga ada pemalsuan dokumen dan pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh notaris bersama Saudara Anthar Syaddad atas lahan milik Ambo Lolo, makanya kita mendesak BPN Kota untuk perlihatkan dokumen tanah itu,"

Selanjutnya banyaknya sengketa hak milik yang terjadi di Kota Kendari sangat merisaukan terhadap perlindungan pemegang Hak milik atas tanah, seperti di Kecamatan Kambu sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya sebuah kasus dimana dokumen sertifikasi dibatalkan karena adanya surat kepemilikan tanah biasa disebut dengan SKT. Yang diterbitkan oleh pemerintah selevel Kecamatan, masalahnya adalah kecamatan yang menerbitkan SKT tersebut bukan wilayah administrasinya, keran jelas pembangian wilayah kota kendari sudah ditetapkan melalui Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 23 Tahun 2006 tentang pembentukan kecamatan Kambu, jelas tanah sengketa yang dimaksud masuk kedalam wilayah Kecamatan Kambu, bukan Kecamatan Lepo-lepo, sedangkan Surat Kepemilikan Tanah tersebut diterbitkan Oleh Kecamatan Lepo-lepo.

Kecamatan Kambu sendiri terdiri dari 4 (empat) kelurahan yaitu Kelurahan Kambu, Kelurahan Lalolara, Kelurahan Mokoau, dan Kelurahan Padaleu. Terkhusus mengenai sengketa hak milik tersebut terjadi Pada Kelurahan Kambu, yang dahulunya adalah desa Rombu-rombu, dalam wawancara dengan salah satu Staf di Kecamatan Kambu ibu Sitti Syarina Wati mengungkapkan “bentuk geografis wilayah tersebut yang berada pada daerah terluar kota kendari sekaligus bebratasan dengan kecamatan lain dalam hal ini Kecamatan Lepo-lepo sedikit banyak menyebabkan interaksi warga dari kedua kecamatan yakni Kecamatan Kambu dan Kecamatan Baruga sering terjadi, menyebabkan kaburnya garis pemisah diantaranya yang dimaksud adalah garis administrasi yang berbeda tak terkecuali tentang pemerintah setempat mana yang berhak menerbitkan alas hak untuk masyarakat di lokasi tersebut”.

## 5. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dibahas maka dapat diambil kesimpulan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik atas Tanah Di Kota Kendari melalui perlindungan hukum preventif dan represif, dan kondisi Hak Milik atas tanah di Kota Kendari saat ini kurang baik, hal tersebut dikarenakan Pemerintah Kota Kendari dalam hal ini Kecamatan dan Kelurahan sebagai awal dari pendataan tanah, dan selanjutnya pada badan Pertanahan Kota Kendari dalam upaya pengakuan dalam bentuk sertifikat, dan Pengadilan sebagai upaya menjaga Hak Milik atas tanah tersebut masih kurang efektif.

**DAFTAR PUSTAKA :**

- Ali Achmad Chomzah, , 2002. *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Abdullah, Chairul Anam. 2008. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Studi Kasus Putusan Nomor : 108/ PDT.G/ 1999/PN/ TNG)*. Skripsi. UDIP Semarang
- Boedi Harsono .2002, *Pokok-pokok Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Bakhtiar Dwiky Damara. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*. Skripsi. UNNES Semarang.
- Bahtiar Effendie,. 2008. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumnii.
- Fandri Entiman Nae,. 2013. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertipikat*. Jurnal Lex Privatum, Vol. I/No.5. hal. 62
- Herman Hermit,2004, *Cara memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara dan tanah Pemda*, Bandar maju, Bandung.
- J.J.H. Bruggin, 1999, *Refleksi tentang Hukum Pertanahan*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Jamaluddin Mahasari, 2008 *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta: Gama Media.
- Kian Goenawan, 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*.Yogyakarta:Pustaka Grahatama.
- Mudjiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- Nurhayati A, 2015. *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jurnal. Universitas Dharmawangsa
- Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung.