

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PELEPASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

3.1 TAHAPAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH

Seperti yang kita ketahui bahwa pelepasan hak atas tanah terjadi ketika terdapat suatu kegiatan pengadaan tanah yang mana kegiatan pengadaan tanah sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, di dalam pengadaan tanah terdapat 4 tahapan-tahapan yang harus dilakukan berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah diantaranya:

a. Perencanaan

Dalam tahap ini lembaga yang membutuhkan tanah akan membuat rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang harus sesuai dengan ketentuan undang-undang dan peraturan yang berlaku. Dalam pembuatan perencanaannya juga harus berdasarkan rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi ataupun kabupaten/kota, rencana pembangunan yang tercantum pada rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, dan rencana strategis, serta rencana kerja lembaga pemerintah yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Perencanaan ini harus dilakukan dengan studi kelayakan yang hasil dari studi kelayakan

harus dituangkan di dalam dokumen perencanaan. Perencanaan pengadaan tanah bisa disusun bersama-sama oleh lembaga yang memerlukan tanah dengan lembaga pemerintahan yang berkaitan dengan pengadaan tanah ataupun lembaga profesional yang telah ditunjuk oleh lembaga yang memerlukan tanah. Perencanaan pengadaan tanah harus dibuat dalam bentuk dokumen yang setidaknya memuat:

- a) Maksud serta tujuan dari rencana pengadaan tanah
- b) Kesesuaian dengan rencana tata ruang dan rencana tata wilayah dan prioritas pembangunan nasional serta daerah
- c) Letak tanah yang diinginkan
- d) Luas tanah yang diperlukan
- e) Gambaran status tanah yang dibutuhkan
- f) Perkiraan nilai tanah
- g) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah
- h) Perkiraan waktu pelaksanaan pembangunan
- i) Rencana penganggaran

Dokumen yang dibuat harus disusun berdasarkan studi kelayakan yang meliputi survei sosial dan ekonomi untuk mengetahui dan mengkaji kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah, kelayakan sosial untuk menganalisis kesesuaian lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dituangkan dalam peta perencanaan lokasi

pembangunan, analisa biaya dan manfaat bagi bangsa, negara, dan masyarakat, dampak terhadap lingkungan dan sosial yang akan timbul dari kegiatan pengadaan tanah, perkiraan nilai tanah untuk mengetahui perkiraan besaran ganti rugi atas objek pengadaan tanah. Dokumen yang telah disusun berdasarkan studi kelayakan akan berlaku selama 2 tahun apabila dokumen perencanaan lebih dari 2 tahun harus dilakukan pembaruan dokumen perencanaan. Dokumen disampaikan oleh lembaga yang memerlukan tanah kepada gubernur/bupati/walikota di wilayah yang akan diadakan kegiatan pengadaan tanah.

b. Persiapan

Pada tahap persiapan ini gubernur/bupati/wali kota yang telah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah akan membentuk tim persiapan yang paling lama tim persiapan ini dibentuk dalam waktu 5 (lima) hari sejak diterimanya dokumen perencanaan oleh gubernur. Tim persiapan pengadaan tanah ini beranggotakan bupati/wali kota, perangkat daerah yang berkaitan dengan pengadaan tanah, lembaga yang memerlukan tanah, serta instansi pemerintahan yang menyelenggarakan bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tim persiapan ini bertugas untuk:

- a) Memberitahu rencana pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak tanah dan luas tanah yang akan dibutuhkan, perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan waktu pelaksanaan pembangunan kepada masyarakat yang berada di wilayah pengadaan tanah baik secara langsung (sosialisasi, tatap muka, surat pemberitahuan) maupun tidak langsung (media cetak atau media elektronik) yang telah ditandatangani oleh ketua tim persiapan dan dilaksanakan paling lama 3 (tiga) hari setelah pembentukan tim persiapan.
- b) Melakukan pendataan awal pada lokasi pembangunan yang bertujuan untuk memperoleh data pihak yang berhak (pemegang hak atas tanah, pemegang pengelolaan, nadzir tanah wakaf, pemilik tanah bekas adat, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai tanah milik negara dengan tujuan yang baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah, pemilik bangunan, tanaman, ataupun benda yang berkaitan dengan tanah, badan hukum, badan keagamaan, badan sosial, pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha milik desa) dan objek tanah yang terkena

dampak kegiatan pengadaan tanah dan dilakukan paling lama dalam waktu 30 (tiga puluh) hari semenjak dilakukannya pemberitahuan dari rencana pembangunan kepada masyarakat. Hasil dari pendataan awal ini akan berbentuk daftar perkiraan pihak yang berhak dan objek tanah dan ditandatangani oleh ketua tim persiapan.

- c) Melakukan konsultasi publik yang melibatkan para pihak yang berhak. Konsultasi publik ini dilakukan di kantor kelurahan/ desa atau di kantor kecamatan pada wilayah rencana pengadaan tanah secara bertahap. yang mana dalam melakukan konsultasi publik ini dilakukan dialogis antara tim persiapan dengan para pihak yang berhak, dialogis yang dilakukan berisi tentang maksud dan tujuan rencana pembangunan, tahapan dan waktu pengadaan tanah, penilaian dalam menentukan nilai ganti rugi, insentif yang akan berikan, objek yang akan di nilai ganti rugi, bentuk ganti rugi, hak dan kewajiban pihak yang berhak. Dalam konsultasi publik pihak yang berhak dapat memberikan pendapat/ tanggapan dari lokasi rencana pembangunan. untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pemegang hak atas tanah

yang paling lama dilakukan dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah dikeluarkannya hasil dari pendataan yang ditandatangani oleh ketua tim persiapan. Apabila para pihak tidak hadir dalam konsultasi publik dan telah diundang 3 (tiga) kali tetap tidak hadir dianggap menyetujui lokasi rencana pembangunan dan para pihak yang tidak setuju atas lokasi rencana pembangunan akan dilakukan konsultasi publik ulang dengan waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

- d) Menetapkan lokasi pembangunan yang di lampiri dengan peta lokasi pembangunan setelah mendapat kesepakatan dalam konsultasi publik yang dikeluarkan oleh gubernur paling lama 14 (empat belas hari) setelah pengajuan permohonan pengadaan tanah. Penetapan lokasi yang telah dikeluarkan oleh gubernur haru disampaikan oleh lembaga yang memerlukan tanah kepada kantor wilayah paling lama 7 (tujuh) hari setelah dikeluarkannya penetapan lokasi pembangunan. Penetapan lokasi pembangunan ini berlaku selama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.

- e) Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan yang berisikan nomor serta tanggal keputusan penetapan lokasi, peta wilayah pembangunan, letak dan luas tanah, perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan waktu pembangunan yang dilakukan paling lambat 2 (dua) hari semenjak diberlakukannya penetapan lokasi pembangunan.
- f) Melakukan tugas lain yang masih berkaitan dengan persiapan pengadaan tanah.

c. Pelaksanaan

Berdasarkan hasil penetapan lokasi pembangunan lembaga yang memerlukan tanah harus mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah pada kepala kantor wilayah badan pertanahan selaku ketua pelaksana pengadaan tanah. Dalam pengajuan pelaksanaan harus dilengkapi dengan keputusan penetapan lokasi, dokumen perencanaan, hasil pendataan pemegang hak atas tanah dan objek tanah, berita acara kesepakatan, serta surat pernyataan pemasangan tanda batas tanah. Kemudian kepala kantor badan pertanahan akan membentuk pelaksana pengadaan tanah yang beranggota pejabat dalam bidang pengadaan tanah di lingkungan kantor badan pertanahan, pejabat di lingkungan kantor badan pertanahan pada lokasi pengadaan tanah, perangkat daerah yang berada di bidang

pertanahan, camat pada lokasi pengadaan tanah, lurah atau kepala desa. Yang mana pembentukan pelaksana pengadaan tanah dilakukan paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya pengajuan pengadaan tanah. Dalam melaksanakan tugas tim pelaksana pengadaan tanah paling sedikit mengerjakan tugas:

- a) Membuat agenda rapat
- b) Membuat rencana kerja yang meliputi rencana pendanaan, rencana waktu dan jadwal, rencana kebutuhan sumber daya manusia, rencana kebutuhan bahan dan peralatan, inventarisasi serta solusi dari faktor penghambat, sistem monitoring.
- c) Menyiapkan susunan satuan tugas dan pembagian tugas yang setidaknya terdiri dua satuan tugas yang pertama satuan tugas untuk bidang pengumpulan data fisik dan objek pengadaan tanah dan satuan tugas bidang pengumpulan data yuridis objek pengadaan tanah yang dilakukan paling lama 30 (tiga puluh hari) untuk menyelesaikan tugasnya.
- d) Memperkirakan kendala yang akan terjadi dalam pelaksanaan.
- e) Menyelesaikan dan memberi solusi terhadap kendala yang ada.
- f) Melakukan koordinasi dengan pihak yang terkait.

- g) Menyiapkan administrasi yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah.
- h) Mengajukan anggaran biaya operasional dan pendukung dalam pelaksanaan pengadaan tanah.
- i) Menetapkan nilai ganti rugi oleh ketua pelaksana pengadaan tanah atau jasa penilai publik atau pejabat yang telah ditunjuk oleh menteri. Penetapan ganti rugi dilakukan dan di hitung per bidang tanah pemegang hak atas tanah yang meliputi objek tanah, ruang diatas tanah dan di bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian lain yang dapat dinilai. Penilaian ini dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak di terimanya salinan pendataan yang dilakukan oleh satuan tugas yang dibentuk kepala pelaksana pengadaan tanah.
- j) Melakukan musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti rugi bersama pemegang hak atas tanah dengan dasar nilai ganti rugi yang telah ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah.
- k) Pemberian ganti rugi.
- l) Menitipkan ganti rugi dalam keadaan khusus.
- m) Pelepasan objek pengadaan tanah.

- n) Melakukan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan objek pengadaan tanah
- o) Membuat dokumen hasil rapat yang mana harus terdapat peta bidang lokasi pengadaan tanah, daftar nominatif, serta data administrasi pengadaan tanah.

d. Penyerahan hasil

Ketua pelaksana pengadaan tanah akan menyerahkan hasil dari pengadaan tanah kepada lembaga yang membutuhkan tanah setelah adanya pemberian ganti rugi terhadap pemegang hak atas tanah dan/atau menitipkan ganti rugi di pengadilan negeri yang berada di wilayah hukum pengadaan tanah. Pemberian ganti rugi paling lambat diberikan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dilakukannya pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak. Lembaga yang memerlukan tanah bisa memulai pelaksanaan pembangunan ketika ketua pelaksana pengadaan tanah telah memberikan hasil pengadaan tanah. Lembaga yang memerlukan tanah diwajibkan mendaftarkan atau mensertifikatkan kembali tanah dari pelepasan hak atas tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah pemberian hasil pengadaan tanah diberikan.

3.2 BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PELEPASAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan. Pada gilirannya nilai tanah menjadi semakin tajam dialami oleh masyarakat kota yang tingkat pertumbuhannya semakin pesat, sehingga kebutuhan terhadap tanah menjadi bertambah rumit dan langka.²⁵

Tanah dan pembangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Selain itu tanah juga mempunyai fungsi sosial, dalam arti tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak itu saja, akan tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekuensinya penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan dari pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*.

Bagi masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan, pelepasan hak atas tanah miliknya kepada pemerintah membawa konsekuensi, baik secara ekonomi maupun sosial, terlebih jika tanah tersebut merupakan bidang tanah satu-satunya sebagai tempat tinggal sekaligus sumber mata pencahariannya. Oleh karenanya pengambilalihan

²⁵ Akh. Munif, *Pelaksanaan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996*, *Jurnal Yustitia*, Fakultas Hukum Universitas Madura. Volume 9. No. 1. Nopember, 2009, h. iv-v.

tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.²⁶

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai jaminan yang diberikan oleh pemerintah kepada semua pihak untuk melaksanakan hak dan segala kepentingan hukum yang dimiliki sehingga setiap warga dapat melaksanakan hak dan kewajiban secara aman dan tertib.²⁷ Perlindungan hukum merupakan hak asasi manusia, setiap warga negara berhak memperoleh perlindungan hukum yang sama. Perlindungan hukum merupakan tanggung jawab negara yang harus direalisasikan untuk memberikan pelayanan dan keadilan hukum bagi warganya demi terciptanya ketertiban dan keselarasan dalam kehidupan. Bagaimanapun perlindungan hukum merupakan hak bagi setiap warga negara dimanapun berada dan pemerintah sebagai bagian dari negara mempunyai tanggung jawab besar untuk menegakkan hukum demi terselenggaranya perlindungan hukum bagi warganya tanpa ada diskriminasi. Pasal 27 Ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa “tiap-tiap warga negara berhak untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan”. Untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan itu dalam rangka

²⁶ Sulasi Rongiyati, *Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, *Jurnal Negara Hukum*. Vol. 3. No. 1. Juni 2012, h. 8.

²⁷ Koerniatmanto Soemopawiro, *Peraturan Perlindungan Hak-Hak Perempuan dan Anak-Anak dalam Hukum Kewarganegaraan Indonesia*, *Jurnal Hukum Pro Justitia* XX nomor 3 Juli, Bandung, 2002, h. 20.

mewujudkan kesejahteraan dan kecerdasan, perlu penyediaan barang dan jasa dalam jumlah yang cukup, kualitas yang baik, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat.

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa istilah perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rec bescherming van de burgers*”.²⁸ Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni “*reach bescherming*” dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan.

Mochamad Isnaeni mengemukakan Perlindungan hukum yaitu suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, Konsep atau teori hukum yang digunakan, menurutnya perlindungan hukum secara Perdata yaitu ada perlindungan hukum Internal yaitu, dalam membentuk suatu perjanjian, maka para pihak dapat menciptakan sendiri perlindungan hukum macam apa yang diinginkan sesuai kata sepakat. Dan perlindungan hukum eksternal menjelaskan mengenai perlindungan yang datangnya dari pada peraturan perundang-undangan.²⁹

Perlindungan hukum secara Perdata Menurut Mochamad Isnaeni.

²⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 1.

²⁹ M Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, PT. Revka Media, Surabaya, 2016, h. 163.

yakni berupa perlindungan hukum Internal yaitu, dalam membentuk suatu perjanjian, maka para pihak dapat menciptakan sendiri perlindungan hukum macam apa yang diinginkan sesuai kata sepakat.³⁰

Ketentuan umum yang secara mutlak harus ditaati dalam suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal tersebut ditentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, Ayat (1) dan (2) merupakan syarat subyektif, sedangkan untuk Ayat (3) dan (4) merupakan syarat obyektif. Suatu perjanjian yang tidak memiliki salah satu atau kedua syarat subyektif, perjanjian tersebut akan tetap berjalan tapi dapat dibatalkan oleh para pihak jika dikehendaki. Sedangkan jika perjanjian tersebut tidak memiliki salah satu atau kedua syarat obyektif, perjanjian tersebut akan batal demi hukum (perjanjian dianggap tidak ada).

Sesuai dengan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, perjanjian yang telah memenuhi syarat sah, mengakibatkan para pihak terikat. Disebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian yang telah disepakati

³⁰ *Ibid.*

tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan Perlindungan hukum eksternal menjelaskan mengenai perlindungan yang datangnya dari pada peraturan perundang-undangan.³¹

Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari suatu negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun masyarakat yang harus diperhatikannya. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang harus dilakukan.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa salah satu tujuan UUPA sebenarnya bukan menambah pembatasan atau mengurangi kebebasan individu dalam menentukan peruntukan dan penggunaan tanah yang dipunyainya, karena hal itu sudah terkandung dalam sifat hakikat hak yang ada padanya. Tujuan UUPA justru akan memperkuat kedudukan individu dalam hubungan dengan masyarakatnya dan anggota masyarakat yang lain yakni dengan menyediakan perangkat peraturan hukum yang tertulis dan memberikan surat tanda bukti pemilikan tanah, melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah.³²

³¹ *Ibid.*

³² Boedi Harsono, *Masalah-masalah Aktual di Bidang Pertanahan yang Menyangkut Hak Asasi Manusia Dewasa Ini*, Majalah Masalah-masalah Hukum. No. 4. Boedi Harsono, 1995, h. 302.

Hukum tanah nasional memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bahwa penggunaan dan pengawasan tanah oleh siapapun dan untuk apapun harus dilandasi dengan hak atas tanah yang disediakan oleh hukum pertanahan nasional. Penguasaan dan penggunaan tanah dilindungi hukum terhadap gangguan-gangguan pihak manapun, baik sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak berdasarkan landasan hukum. Dengan kata lain, apabila tanah dikuasai oleh pemegang hak secara sah, jika diperlukan untuk pembangunan harus didahului dengan musyawarah terlebih dahulu.

Perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, secara garis besar dapat diartikan sebagai penghormatan terhadap hak-hak perorangan atas tanah. Hal ini berkaitan dengan konsekuensi pengakuan negara terhadap tanah seseorang atau suatu masyarakat hukum adat, maka negara wajib untuk memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut sehingga lebih mudah bagi seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap gangguan-gangguan dari pihak lain.³³

Apabila dibandingkan dengan beberapa ketentuan yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebelumnya, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975, Peraturan Menteri Dalam Negeri

³² Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2006, h. 159.

No. 2 Tahun 1976, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985, dimana di dalam isi dan semangat peraturan hukumnya pada dasarnya memperhatikan secara seimbang kepentingan umum dan kepentingan para pihak. Timbulnya kesan seakan hukum tidak cukup memberikan perlindungan hukum kepada para pemilik tanah, yang umumnya terdiri atas rakyat kecil, disebabkan karena pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan semangat dan isi peraturan dan hukumnya.³⁴

Implementasi pengadaan tanah perlu memperhatikan beberapa prinsip (asas) sebagaimana tersirat dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait yang mengaturnya terdiri dari:³⁵

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun harus ada landasan haknya.
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
3. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihaki oleh seseorang/badan hukum harus melalui kata sepakat antara pihak yang bersangkutan dan
4. Dalam keadaan yang memaksa, artinya jalan lain yang ditempuh agar maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak, tanpa persetujuan subyek hak menurut Undang-undang No. 20 Tahun 1961.

³⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, h. 9.

³⁵ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, h. 23.

Keberadaan Undang-undang No. 2 Tahun 2012 lebih menekankan pada bentuk perwujudan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah dalam pembaharuan hukum yang berkaitan dengan pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Ketentuan mengenai perlindungan hukum dalam aturan undang-undang yang ditujukan kepada pemilik hak atas tanah dengan jelas tertuang dalam pasal demi pasal yang mengaturnya.

Maria S.W. Sumardjono memberikan tanggapannya terhadap peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan dalam kaitannya dengan perlindungan hukum kepada pemilik tanah, yaitu:³⁶ Perlindungan hukum terhadap masyarakat yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum yang secara formal telah dituangkan dalam peraturan perundang-undangan itu perlu terus ditingkatkan perwujudannya secara konsekuen dan konsisten. Adalah hak dari negara mengambil tanah-tanah hak untuk kepentingan masyarakat secara keseluruhan, namun penghormatan kepada hak-hak dasar manusia seyogyanya diberikan secara proporsional, lebih lanjut Maria S.W. Sumardjono,³⁷ menyatakan bahwa dalam mencapai tujuan berupa kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, maka yang diperlukan adalah perspektif berpikir untuk terpenuhinya hal-hal yang bersifat formal dan substansial dalam mewujudkan penghormatan terhadap hak-hak dasar manusia. Hukum pada hakikatnya sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar

³⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, h. 161.

³⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, h. 162.

kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Dalam menegakkan hukum, menurut Sudikno Mertokusumo terdapat 3 (tiga) unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweekmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkei*).³⁸ Adanya kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.

Definisi Kepastian Hukum, Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep menjadi kenyataan. Jadi, kepastian hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan.³⁹ Pada hakikatnya kepastian hukum merupakan suatu proses dilakukannya upaya-upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum sebagai pedoman perilaku dalam hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan berbangsa. Maka dari itu, peraturan perundang-undangan tertulis sebagai *Law in the books* membutuhkan peran

³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1999, h. 1.

³⁹ D. Andhi Nirwanto, *Otonomi Daerah versus Desentralisasi Korupsi*, Aneka Ilmu, Semarang, 2013, h. 12.

aparat penegak hukum untuk menjadikannya sebagai *Law in actions*⁴⁰ yang kemudian akan adanya keseimbangan antara *Das Sein* dan *Das Sollen*.

Soerjono Soekanto mengatakan bahwa ada faktor-faktor yang mempengaruhi kepastian hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Faktor hukumnya sendiri
2. Faktor penegak hukum
3. Faktor sarana atau fasilitas
4. Faktor masyarakat
5. Faktor kebudayaan.⁴¹

Faktor-faktor tersebut sangat penting dalam kepastian hukum dan saling berkaitan erat yang karena merupakan dasar dari kepastian hukum dan juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas kepastian hukum. Definisi hukum berdasarkan pandangan E. Utrecht seperti halnya dikutip Yulies Tiena Masriani menyatakan:

*“Hukum adalah himpunan petunjuk hidup yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran terhadap petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat itu”.*⁴²

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Rosmi Darmi, *Implementasi Konvensi Hak Anak Terkait Dengan Perlindungan Anak Yang Berhadapan Dengan Proses Hukum*, *DE JURE* vol. 16, no. 4, 2016, h. 450.

Immanuel Kant mendefinisikan hukum selaku “*keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan*”.⁴³

Berdasarkan opini para sarjana di atas bisa disimpulkan bahwa hukum secara hakikatnya adalah aturan ataupun norma yang melakukan pengaturan terhadap tingkah laku masyarakat pada pergaulan hidup yang diikuti oleh sanksi hukum terhadap pelanggaran norma yang bersangkutan.

Berdasarkan pendapat Apeldoorn yang menyatakan bahwa “tujuan hukum adalah untuk melakukan pengaturan terhadap pergaulan hidup secara damai”. Dalam hubungannya terhadap tujuan hukum, maka ada sejumlah teori dikembangkan, yakni seperti di bawah ini:⁴⁴

1. Teori Etis, mempunyai pendapat bahwasannya tujuan hukum semata-mata guna mewujudkan keadilan. Menurut Aristoteles menyatakan “ada dua macam keadilan yakni keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif yakni keadilan yang memberikan terhadap setiap orang jatah berdasarkan jasanya. Sedangkan keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan porsi terhadap setiap orang sama banyaknya tanpa harus mengingat jasa-jasa dari perseorangan.”

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Dewa Gede Atmadja, *Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum, Kertha Wicaksana, Jurnal Yudisial* vol. 12, no. 2, 2018, h. 111.

2. Teori Utilitas, berdasarkan pendapat Bentham bahwa “hukum mempunyai tujuan guna mewujudkan apa yang memiliki faedah ataupun yang sesuai terhadap daya guna atau efektif. Adagium Nya yang terkenal ialah “*The greatest happiness for the greatest number*” yang mempunyai arti yakni “kebahagian yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak”. Ajaran Bentham itu dikenal pula dengan sebutan “*eudaemonisme* atau *utilitarisme*.”
3. Teori Pengayoman yang menyatakan tujuan hukum ialah guna mengayomi manusia, baik dengan aktif ataupun dengan pasif. Yang dimaksud secara aktif ialah sebagai upaya menciptakan sebuah kondisi kemasyarakatan yang manusiawi pada proses yang terjadi secara wajar. Sementara yang dimaksudkan secara pasif ialah melakukan pengupayaan pencegahan terhadap tindakan yang sewenang-wenangnya serta penyalahgunaan hak. Upaya mewujudkan pengayoman itu termasuk didalamnya yakni:
 - a. Mewujudkan ketertiban dan keteraturan;
 - b. Mewujudkan kedamaian sejati;
 - c. Mewujudkan keadilan;
 - d. Mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial.

Seorang filosof hukum Jerman yaitu Gustav Radbruch, mengemukakan konsep terkait 3 (tiga) ide yang merupakan unsur dasar hukum, yang kemudian oleh ahli-ahli hukum diartikan sebagai tujuan dari

hukum yang meliputi keadilan (*gerechtigheid*), kemanfaatan (*zwechmatigheid*), dan kepastian hukum (*rechtmatigheid*).⁴⁵ Dapat kita lihat dengan jelas bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan yang ingin dicapai dari dibentuk dan diterapkannya hukum dalam kehidupan masyarakat, dalam hal ini kehidupan berbangsa dan bernegara.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan yang dapat dilakukan oleh pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁴⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.⁴⁷

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

Menurut John Rawls Keadilan adalah untuk mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip yang umum yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus. Bidang utama keadilan adalah institusi sosial, politik, hukum dan ekonomi. Karena Institusi tersebut mempunyai pengaruh yang mendasar terhadap aspek-aspek kehidupan manusia, tetapi juga dalam perilaku. Rawls memfokuskan keadilan pada susunan masyarakat. Rawls menitik beratkan pada bentuk-bentuk hubungan sosial yang membutuhkan kerjasama. Fungsi susunan dasar masyarakat adalah mendistribusikan beban dan keuntungan sosial diantara warga masyarakat. Prinsip-prinsip keadilan:

1. Kebebasan yang sama besarnya
2. Perbedaan
3. Harga diri

Menurut Rawls keadilan harus diatur dengan nilai-nilai, dan dalam hal ini dalam konteks indonesia adalah pemanfaatan secara adil bagi semua masyarakat indonesia. Mengutip pendapat dari Herbert Lionel Adolphus Hart, gagasan keadilan ialah suatu perihal yang lebih dulu dibandingkan hukum, konsep keadilan didasarkan pada hak moral (etika), rasionalitas, hukum, hukum alam, kebenaran, kesetaraan, kebaikan, keadilan, serta kesamaan. Pandangan masyarakat terkait keadilan bermacam-macam.⁴⁸

⁴⁸ Ravindra Kumar Singh. *Hart's Concept Of Law and Justice*. Dikutip dari https://www.bhu.ac.in/law/blj2006-072008/BLJ_2006/8_RAVINDRA.doc.

Prinsip umum keadilan yaitu kesetaraan ataupun ketidak setaraan tertentu, yang maksudnya perlakukan hal-hal yang sama dan juga perlakuan terhadap hal-hal yang berbeda dengan cara yang berbeda pula.⁴⁹ Keadilan adalah prinsip normatif fundamental untuk Negara, karena seluruh negara terus menerus berupaya dalam mengimplementasikan berbagai prinsip-prinsip keadilan dalam perihal pembentukan hukumnya, di dalam konsep suatu negara modern, ada penekanan pada prinsip keadilan yang diberikan guna dapat dinyatakan suatu tujuan hukum bermanfaat untuk menciptakan suatu keadilan dalam sebuah masyarakat. Dalam sistem peradilan pidana kerap kali diartikan sebagai penyelenggara adanya keadilan atas nama Negara atau sebagai mekanisme untuk penyelesaian sengketa.⁵⁰

Menurut Hart, bahwa prinsip dasar keadilan ialah menekankan ukuran dimana hukum harus memperlakukan perkara serupa dan perkara lain secara berbeda. Ketidakberpihakan dalam pelaksanaan aturan merupakan standar moral yang bagi Hart sangat dibutuhkan dalam suatu sistem hukum. Jadi, hakim dalam mempraktikkan ketentuan hukum diharapkan bisa melaksanakannya tanpa dipengaruhi oleh prasangka, kepentingan ataupun tingkah.⁵¹

⁴⁹ Yustinus Suhardi Ruman, *Keadilan Hukum dan Penerapannya dalam Pengadilan*, Humaniora, Vol.3, No.2, Oktober 2012, h. 348.

⁵⁰ Hasuri, *Sistem Peradilan Pidana Berkeadilan melalui Pendekatan Kontrol dalam Proses Penegakan Hukum*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 3 No 2, 2019, h. 179.

⁵¹ *Ibid.*

Kemanfaatan dalam penegakan hukum merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam mengukur keberhasilan penegak hukum di Indonesia. Tujuan hukum menurut teori kemanfaatan adalah untuk memberikan manfaat dalam menghasilkan kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Penanganannya berdasarkan pada filsafat social bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan dan hukum adalah salah satu alatnya.⁵² Jeremy Bentham dalam bukunya *Introduction to the Principles of Moral and Legislation* (1789), menjelaskan bahwa ada 2 (dua) hal dalam kehidupan manusia, yaitu susah (*pain*) dan senang (*pleasure*). Dua hal tersebut menguasai semua yang dilakukan, semua yang dikatakan dan semua yang dipikirkan. Semua tindakan manusia diarahkan pada upaya untuk memaksimalkan kesenangan (*pleasure*) dan meminimalkan kesusahan (*pain*). Sehubungan dengan itu Jeremy Bentham mengemukakan asas manfaat (*principle of utility*), yaitu semua hal harus bermanfaat untuk memenuhi kecenderungan manusia menghasilkan kesenangan (*pleasure happiness*) dan mencegah kesusahan (*pain unhappiness*).

Jeremy Bentham mengemukakan bahwa tujuan hukum adalah kebahagiaan yang besar untuk banyak orang. Jeremy Bentham menambahkan bahwa adanya negara dan hukum semata-mata hanya demi manfaat sejati, kebahagiaan rakyat atau masyarakat.⁵³ Pendapat Jeremy

⁵² Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakad Publishing, Surabaya, 2020, h. 16.

⁵³ Hamda Sulfinadia, *Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Studi Atas Pelanggaran Peraturan Perundang-undangan Tentang Perkawinan*, Budi Utama, Yogyakarta, 2020, h. 30.

Bentham bila dikaitkan dengan hukum, maka nilai baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum tersebut. Ketentuan hukum dapat dinilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang banyak, dan berkurangnya penderitaan. Prinsip dari teori kemanfaatan yaitu mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian besar rakyat atau bagi seluruh rakyat dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum.⁵⁴

Secara umum Undang Undang Dasar 1945 telah memberi perlindungan terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 huruf h Ayat 4, yang dinyatakan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang dan harus diimbangi dengan ganti kerugian”. Khusus untuk perlindungan hukum kepada pemilik tanah dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah adanya kewajiban untuk memberikan ganti kerugian yang layak bagi pemilik tanah. Ketentuan di dalam Pasal 33 Undang-undang No. 2 Tahun 2012, telah menentukan penilaian terhadap besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang akan menilai bidang per bidang tanah, yang meliputi:

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;

⁵⁴ *Ibid.*

3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Ketentuan Pasal 33 tersebut yang secara tegas telah mengatur mengenai dasar dan cara penilaian besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dinilai telah jauh lebih maju apabila dibandingkan dengan ketentuan ganti rugi yang diatur dalam Perpres No. 65 Tahun 2006, dimana penentuan ganti kerugian dalam Perpres hanya ditentukan terhadap tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Adanya tuntutan untuk ganti rugi yang layak dan adil, seyogyanya harus dipahami dikarenakan adanya dampak sosial yang akan dirasakan oleh masyarakat. Oleh karena itu, dengan adanya ganti rugi yang layak dan adil akan dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memulai membangun kembali kehidupannya ditempat yang baru.⁵⁵ Secara ideal, dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, tujuan yang diharapkan adalah kepentingan pembangunan dapat berjalan tanpa harus merugikan atau menyebabkan penurunan tingkat kehidupan pemilik tanah dan pemilik hak atas tanah atau benda di atasnya, setelah proses pembebasan

⁵⁵ Widyarini, I.W, Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol. 4. No. 2, April, 2007, h. 147.

dilaksanakan.⁵⁶ Oleh karena itu, dengan adanya ganti kerugian merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah apabila ruang atas dan bawah tanah terdapat benda-benda yang memiliki nilai ekonomis untuk dapat dimintakan ganti kerugiannya. Kemudian bentuk lain dari perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah diberikannya kesempatan untuk melakukan musyawarah antara pemilik tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Tujuan dari diadakannya musyawarah untuk menentukan dan menetapkan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah. Selain itu, pengaturan mengenai jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah diatur di dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, yang menyebutkan bahwa sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa: “Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA”. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan

⁵⁶ Tine Suartina, Analisis Hukum pada Kebijakan Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia, Jurnal Masyarakat & Budaya Volume 10. No. 1. 2008, h. 150.

yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.

3. Kemudian di dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar”.

Aturan hukum lainnya yang terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah terdapat di dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yaitu:

1. Pasal 36 Ayat (1) dan (2) tentang hak milik (termasuk tanah) sebagai hak asasi dan jaminan tidak adanya perampasan secara sewenang-wenang atas hak miliknya oleh siapapun.
2. Pasal 37 Ayat (1) tentang syarat mencabut hak milik adalah untuk kepentingan umum, dengan pemberian ganti rugi dan harus berdasarkan undang-undang.

Adanya perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, diharapkan dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat yang terkena dampak dari adanya pembangunan, sehingga masyarakat tersebut dapat terus terjamin

kehidupannya. Selain itu, perlindungan hukum merupakan penghormatan terhadap hak atas tanah yang dipunyai seseorang sesuai dengan hukum pertanahan nasional.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwasanya Perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, secara garis besar dapat diartikan sebagai penghormatan terhadap hak-hak perorangan atas tanah. Terkait perlindungan hukum yang diberikan, maka secara umum Undang Undang Dasar 1945 telah memberi perlindungan terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 huruf h Ayat (4), yang dinyatakan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang dan harus diimbangi dengan ganti kerugian”.

Selain itu, keberadaan Undang-undang No.12 Tahun 2012 telah memberi perlindungan hukum kepada pemilik dan pemegang hak atas tanah yaitu dalam bentuk pemberian ganti rugi yang layak berdasarkan penilaian dari penilai yang ditunjuk oleh panitia pengadaan tanah. Bentuk lain dari perlindungan hukum serta penghormatan hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah dengan dilakukannya musyawarah dengan pemilik tanah untuk menentukan dan menetapkan nilai ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah. Pengaturan lainnya mengenai jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah diatur di dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu diatur di dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 38 Ayat

(2) UUPA, kemudian di dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, serta di dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (1), dan terakhir Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (1) dan (2), serta Pasal 37 Ayat (1) telah memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah.

Perlindungan hukum merupakan tanggung jawab negara yang harus direalisasikan untuk memberikan pelayanan dan keadilan hukum bagi warganya demi terciptanya ketertiban dan keselarasan dalam kehidupan. Bagaimanapun perlindungan hukum merupakan hak bagi setiap warga negara dimanapun berada dan pemerintah sebagai bagian dari negara mempunyai tanggung jawab besar untuk menegakkan hukum demi terselenggaranya perlindungan hukum bagi warganya tanpa ada diskriminasi, Mochamad Isnaeni membedakan perlindungan hukum menjadi dua yaitu perlindungan hukum Internal dan perlindungan hukum eksternal.