

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH¹

Oleh :

Febri Allo Sama²

Ronny Adrie Maramis³

Sarah D.L. Roeroe⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dan untuk mengetahui penyelesaian hukum terhadap sengketa pengalihan hak milik atas tanah secara tidak sah. Dengan metode penelitian hukum normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat hak milik, serta pengaturan peraturan perundang-undangan yang jelas. Sementara itu, perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi di pengadilan. Dalam praktiknya, perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah masih menghadapi berbagai kendala, seperti tumpang tindih kepemilikan, lemahnya administrasi pertanahan, kurangnya kesadaran hukum masyarakat, serta masih adanya sengketa tanah yang berlarut-larut. 2. Penyelesaian sengketa pada umumnya diawali melalui upaya non-litigasi seperti musyawarah, mediasi dan penyelesaian administratif melalui badan pertanahan nasional dan arbitrase serta melalui jalur litigasi di pengadilan baik sara perdata maupun pidana. Jalur non litigasi lebih diutamakan karena lebih cepat, murah dan menjaga hubungan para pihak, namun apabila tidak tercapai kesepakatan, maka penyelesaian melalui pengadilan menjadi langkah yang diperlukan untuk memperoleh kepastian hukum.

Kata Kunci : *perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah, sengketa*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak milik atas tanah merupakan hak dasar yang dijamin oleh Undang- Undang Dasar Negara

Republik Indonesia Tahun 1945, dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960). Hak ini memberi pemilik tanah kekuasaan untuk menguasai, menggunakan, dan menikmati manfaat dari tanah tersebut, dengan batas-batas yang ditentukan oleh Undang-Undang. UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) memberikan dasar hukum bagi negara untuk menguasai tanah, tetapi tidak menghilangkan hak milik individu.

Ruang lingkup agraria dalam UUPA meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Ruang lingkup bumi meliputi permukaan bumi (tanah), tubuh bumi, dan ruang yang ada di bawah permukaan air. Berdasarkan hal tersebut maka tanah merupakan bagian dari agraria, salah satu aspek tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian kewenangan, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di miliki.

Hak milik diatur dalam Pasal 20 – 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas. Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik di atur dalam KUHPerdara pada Pasal 570 yaitu Hak milik adalah untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010248

³ Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Perlindungan hak milik tanah menjadi penting untuk memastikan kepastian hukum, keamanan, dan ketenangan dalam mencegah konflik sosial yang terjadi negara memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak milik tanah warga negaranya, sehingga hak kepemilikan dapat di gunakan dengan aman dan nyaman, tetapi dalam kehidupan bermasyarakat sering sekali terjadinya konflik karna permasalahan lahan tanah, seperti kasus yang terjadi di Sulawesi Utara, Kota Tomohon Sebuah kasus sengketa lahan yang mencuat sejak beberapa tahun terakhir kembali menjadi perhatian. Hendrik Polii, warga Kelurahan Kakaskasen 2, Kota Tomohon, mengaku sebagai pemilik sah sebidang tanah yang terletak di bawah kaki Gunung Lokon. "Tanah tersebut diterima sebagai warisan melalui akta pembagian dan pemisahan yang dibuat oleh Notaris Eddy Frans Sarapung, S.H. pada tahun 1995," kata Hendrik Polii kepada Wartawan. Namun, pada tahun 2021, Hendrik dikejutkan oleh informasi bahwa tanah miliknya telah dibangun oleh pihak lain. "Setelah diselidiki, diketahui bahwa seseorang bernama Stany Pojoh mengklaim dan mulai membangun di atas lahan tersebut," tambanya.

Hendrik pun melaporkan kasus ini ke Polda Sulut. Sayangnya, proses hukum sempat terhenti karena surat asli tanah tersebut sempat hilang. "Pada tahun 2023, titik terang mulai terlihat. Surat asli tanah yang hilang ditemukan kembali di arsip notaris yang membuatnya," kata dia lagi. Berbekal dokumen tersebut, Hendrik mengajukan permohonan gelar perkara khusus ke Polda Sulut pada 28 Februari 2025. Masalah kian pelik ketika di tahun 2024, Hendrik menemukan adanya dokumen dari pemerintah Kelurahan Kakaskasen 2, berupa register desa dan surat jual beli yang mencantumkan seolah-olah dirinya telah menjual tanah tersebut kepada Stany Pojoh. Hendrik membantah keras klaim ini dan menegaskan tidak pernah menjual tanah tersebut. "Saya tidak pernah menjual tanah tersebut," tegasnya. Lebih lanjut, pada tahun 2021, nama AKBP (Purn) Nico Pangemanan diketahui pernah mempertanyakan

kepada seorang pengusaha bernama Tentoni tentang asal-usul penguasaan lahan yang dimaksud.

Pengusaha tersebut mengaku bahwa pembangunan dilakukan melalui kerja sama dengan Kapolres Tomohon saat itu, AKBP Bambang Ashari Gatot. Informasi ini diperkuat oleh pengakuan dari pihak BPN Tomohon, yang menyebutkan bahwa AKBP Bambang Ashari Gatot adalah sosok yang mendesak instansi tersebut untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Stany Pojoh. Kini, Hendrik Polii bersama kuasa hukumnya tengah berjuang untuk memperoleh keadilan dan berharap Polda Sulut dapat menindaklanjuti permohonan gelar perkara serta mengungkap keterlibatan semua pihak dalam dugaan perampasan hak atas tanah tersebut. "Kami minta Polda Sulut Gelar Perkara Khusus agar kasus ini terang benderang," kunci Polii didampingi oleh Kuasa Hukum. Sampai berita ini diturunkan, pihak BeritaManado.com masih berupaya menghubungi pihak-pihak yang disebutkan oleh korban Hendrik Polii.

Perlindungan hak milik tanah menjadi penting untuk memastikan kepastian hukum, keamanan, dan ketenangan dalam mencegah konflik sosial yang terjadi negara memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak milik tanah warga negaranya, sehingga hak kepemilikan dapat di gunakan dengan aman dan nyaman, tetapi dalam kehidupan bermasyarakat sering sekali terjadinya konflik karna permasalahan lahan tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah?
2. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap sengketa pengalihan hak milik atas tanah secara tidak sah?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi

suatu hal dari hal lainnya.⁵ Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum sehingga negara bertanggung jawab untuk melindungi hak-hak warga negaranya dengan memberikan perlindungan hukum kepada setiap individu, perlindungan hukum diartikan sebagai hak yang merata bagi seluruh warga negara, dan hak ini diberikan oleh pemerintah dengan syarat-syarat tertentu telah terpenuhi oleh individu yang bersangkutan. Hukum memegang peranan penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Dikarenakan hukum berfungsi mengatur setiap hal agar seluruhnya berjalan lancar, tertib dan sesuai aturan yang berlaku.⁶

Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat lepas dari pembahasan mengenai asas-asas hukum fundamental, yang mana termasuk terciptanya ketertiban, keteraturan, perdamaian, kemanfaatan dan keadilan hukum.⁷ Perlindungan hukum negara berusaha memberikan perlindungan kepada rakyatnya dengan berdasarkan ideologi Pancasila. Namun melihat saat ini semakin meningkatnya konflik pertanahan dari tahun ke tahun ini menandakan bahwa negara belum mampu memberikan perlindungan hukum kepada rakyatnya. Konsep perlindungan hukum sering diartikan sebagai suatu bentuk pelayanan yang harus dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik lahir maupun batin kepada korban dan saksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan dengan proses litigasi dan/atau non litigasi. "Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk instrumen hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, baik tertulis maupun tidak tertulis. Jadi dapat dikatakan bahwa dalam setiap hubungan hukum pasti menimbulkan hak dan kewajiban.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam hal ini masyarakat pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya, oleh karena itu diharapkan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia terutama berkaitan di bidang pertanahan

perlu direvisi kembali sesuai dengan keadaan dan kondisi sekarang ini.⁸

Perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan terkait lainnya, seperti Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hak milik atas tanah memberikan pemegangnya wewenang penuh untuk menggunakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah tersebut. Perlindungan hukum bertujuan mencegah pelanggaran, sengketa, atau pengambilalihan sewenang-wenang. Berikut adalah bentuk-bentuk perlindungan hukum utama, yaitu sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik sebagai Bukti Hukum
Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan bukti hukum yang kuat atas hak milik. Sertifikat ini memberikan perlindungan hukum karena dianggap sebagai alat bukti utama dalam sengketa tanah. Jika sertifikat hilang atau rusak, pemegang hak dapat mengajukan permohonan penggantian melalui BPN. Dasar hukum: Pasal 19 UUPA, yang menyatakan sertifikat sebagai bukti yang sah.
2. Mekanisme Gugatan Perdata
Pemegang hak milik dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri jika terjadi pelanggaran, seperti okupasi ilegal, pencurian, atau perusakan tanah. Bentuk perlindungan meliputi gugatan pemulihan hak (*restitutie*), ganti rugi, atau penghentian pelanggaran. Proses ini diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
3. Perlindungan dari Pengambilalihan untuk Kepentingan Umum
Negara dapat mengambil tanah untuk kepentingan umum (seperti pembangunan infrastruktur) melalui mekanisme ekspropriasi, tetapi harus memberikan ganti rugi yang adil dan sesuai nilai pasar. Pemegang hak milik berhak mendapatkan kompensasi penuh, dan jika tidak puas, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Dasar hukum: Pasal 18 UUPA dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan

⁵ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 54

⁶ Sudikno Mertokusumo Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2019, hlm 1-3

⁷ Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2017, hlm 67

⁸ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaanya, Jilid I, Djambatan, Jakarta 2008, hlm 25-26

Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.⁹

4. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pemegang hak dapat menggunakan mediasi atau arbitrase melalui BPN atau lembaga arbitrase independen untuk menyelesaikan sengketa tanpa melalui pengadilan, Ini lebih cepat dan efisien, dengan keputusan yang mengikat jika disepakati.

Dasar hukum: Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Hak untuk mendapat perlindungan hukum ini menyangkut bagaimana tugas, peran sekaligus tanggung jawab yang harus diemban kekuasaan beridentitas negara. Sebagai Warga Negara yang berhimpun dalam suatu identitas negara tentu mempunyai hak yang bersifat asasi, yaitu hak keselamatan, keamanan dan perlindungan hukum. Konsekuensi dari diakuinya hak-hak tersebut, maka tidak diperbolehkan satupun anggota masyarakat sebagai warga negara mendapat pelayanan yang tidak adil dari kekuasaan Negara.

Pemegang hak milik atas tanah memiliki kewenangan yang luas untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum yang memadai untuk menjamin kepastian dan keamanan hukum bagi pemegang hak tersebut. Perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah pada dasarnya merupakan wujud tanggung jawab negara dalam menjamin hak-hak warga negara. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak, penyalahgunaan kewenangan, serta sengketa pertanahan yang dapat merugikan pemegang hak milik.

Kota Tomohon merupakan salah satu daerah otonom di Provinsi Sulawesi Utara yang memiliki karakteristik geografis berupa wilayah pegunungan dan tanah vulkanik, khususnya di kawasan Gunung Lokon. Kawasan Lokon meliputi beberapa kelurahan yang berada di sekitar gunung berapi aktif, sehingga memiliki nilai strategis sekaligus potensi risiko, baik dari aspek kebencanaan maupun aspek hukum pertanahan.

Kawasan Lokon merujuk ke area sekitar Gunung Lokon, sebuah gunung berapi aktif di Kota Tomohon, Sulawesi Utara, Indonesia. Kawasan ini merupakan Taman Hutan Raya

(Tahura) Gunung Lokon yang dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam. Namun, kawasan ini sering menjadi lokasi penyerobotan tanah oleh masyarakat atau pihak swasta untuk pertanian, perumahan, atau aktivitas komersial, yang menimbulkan konflik hukum dan lingkungan¹⁰.

Latar Belakang Kawasan Lokon, Lokasi dan Status Kawasan Lokon berada di Kota Tomohon, dengan luas sekitar 2.500 hektar, termasuk zona inti (kawasan lindung) dan zona pemanfaatan. Gunung Lokon adalah gunung berapi aktif yang sering erupsi, sehingga kawasan ini penting untuk konservasi ekosistem dan pencegahan bencana, Nilai Strategisnya Kawasan ini memiliki potensi wisata, pertanian, dan sumber daya alam, namun sering diserobot karena tekanan populasi dan ekonomi local, Regulasi Utama diatur oleh Peraturan Daerah Kota Tomohon Nomor 5 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, yang melarang pembangunan di zona lindung.

Tanah di kawasan Lokon umumnya dimanfaatkan untuk pemukiman, pertanian, dan perkebunan. Tingginya nilai ekonomis tanah serta keterbatasan lahan menyebabkan potensi sengketa pertanahan cukup tinggi, terutama yang berkaitan dengan Hak Milik atas tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pemegang Hak Milik atas tanah di kawasan ini menjadi sangat penting.

Kisah pilu menimpa Hendrik Polii (60), warga Kakaskasen Dua, Tomohon, yang kini harus berjuang mati-matian mempertahankan hak atas tanah warisan keluarganya, tanah yang terletak strategis di bawah kaki Gunung Lokon, Kakaskasen Dua, ini terancam dirampas oleh pihak lain melalui dugaan praktik mafia tanah yang melibatkan oknum pejabat kepolisian dan kelurahan setempat lebih mirisnya, sebagian dari tanah tersebut kini telah berdiri sebuah restoran dan kafe mewah dan Villa Pribadi.¹¹

Pada awalnya, Hendrik Polii menerima warisan tanah seluas ratusan meter persegi tersebut pada tahun 1995 melalui akta pembagian dan pemisahan yang dibuat oleh Notaris Eddy Frans Sarapung, S.H. di Tondano, namun, ketenangan Hendrik terusik pada tahun 2021

⁹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. (2012)

¹⁰ Yance Arizona, Konflik agraria dan Penegakan Hukum Lingkungan, Konstitusi Press, Jakarta, 2018, hlm.87

¹¹ Informasi Mengenai Kasus diperoleh dari pemberitaan media daring Sumber: BeritaManado.com, by Jhonli Kaletuang di akses pada Jumat 23 Mei 2025 melalui <https://share.google/repbWSBsJH4kIrcqw>.

ketika ia mendapati tanahnya telah dimasuki oleh pihak lain. Setelah diselidiki, terungkap bahwa penyerobot tersebut dilakukan oleh seorang bernama Stany Pojoh. Hendrik Polii segera melaporkan kejadian ini ke Polda Sulawesi Utara. Namun, laporan tersebut terpaksa dihentikan karena surat asli kepemilikan tanah miliknya tiba-tiba menghilang secara misterius. Tanpa sepengetahuan Hendrik, Stany Pojoh, si pelaku penyerobotan, ternyata telah menjual tanah tersebut kepada dua pihak. Pembeli pertama adalah Ten Toni, seorang pengusaha asal Surabaya, yang membeli 1.600 m² dari tanah sengketa ini. Di atas lahan tersebut kini berdiri megah Restoran dan Kafe "De Lokon", pembeli kedua adalah Keluarga Walukow, yang mengakuisisi 1.000 m² dari tanah warisan Hendrik dan kini telah dibangun Villa Pribadi. Munculnya surat palsu dan keterlibatan pemerintah kelurahan, titik terang muncul pada tahun 2023 ketika surat asli kepemilikan tanah Hendrik ditemukan di arsip notaris yang membuatnya. Berbekal surat tersebut, Hendrik Polii kembali mengajukan permohonan gelar perkara khusus di Polda Sulawesi Utara pada tanggal 28 Februari 2025¹². Namun, harapan Hendrik kembali dihantam kenyataan pahit. Dimana ternyata, Pemerintah Kelurahan Kakaskasen Dua telah mengeluarkan register desa dan surat jual beli yang seolah-olah menyatakan bahwa Hendrik Polii telah menjual tanah tersebut kepada Stany Pojoh. "Ini jelas pemalsuan! Pak Hendrik tidak pernah menjual tanah itu kepada siapa pun," ujar Fian Denny dari Kantor Pengacara, yang kini menjadi kuasa hukum penggugat.

Dugaan Keterlibatan Oknum Polisi dan BPN, kasus ini semakin mengkhawatirkan dengan adanya dugaan keterlibatan oknum pejabat tinggi. Menurut Fian Denny kepada awak media, Pada tahun 2021, AKBP (Purn) Nico Pangemanan pernah menanyakan kepada salah satu pembeli Ten Toni mengenai bagaimana ia bisa mendapatkan tanah milik Hendrik Polii. Ten Toni, tanpa ragu, menjawab bahwa pembangunan di atas tanah tersebut merupakan hasil kerja sama dengan Kapolres Tomohon saat itu, Lebih lanjut kata Fian, AKBP (Purn) Nico Pangemanan selanjutnya mengonfirmasi informasi ini kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tomohon. Hasilnya, BPN membenarkan bahwa

Oknum Kapolres adalah orang yang mendesak BPN Kota Tomohon untuk segera mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Stany Pojoh.

Pemegang hak milik atas tanah di Kota Tomohon, Sulawesi Utara, termasuk kasus De Lokon, dilindungi oleh hukum agraria Indonesia yang menekankan kepastian hak melalui sertifikat tanah. Perlindungan ini mencakup langkah preventif seperti pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan represif melalui penyelesaian sengketa di pengadilan atau laporan polisi. Dalam kasus spesifik De Lokon, pemilik sah seperti Hendrik Polii dapat menuntut haknya atas dugaan penyerobotan melalui gelar perkara khusus di Polda Sulawesi Utara

1. Bentuk Perlindungan Preventif

Pendaftaran tanah sistematis atau sporadik oleh BPN mencegah tanah dikategorikan terlantar, sehingga pemegang hak milik belum bersertifikat tetap terlindungi dengan bukti penguasaan fisik atau dokumen lama seperti akta notaris. Pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan setempat wajib fasilitasi proses ini sesuai UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹³

2. Perlindungan Represif

Jika terjadi sengketa seperti penyerobotan, pemilik hak dapat melaporkan ke polisi untuk investigasi, termasuk pemalsuan surat jual beli atau keterlibatan oknum, sebagaimana dialami Hendrik Polii pada 2021-2025 di Kelurahan Kakaskasen Dua. Pengadilan niaga atau TUN dapat digunakan untuk pembatalan SHM ilegal, dengan hak prioritas pada pemilik asli.

Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Tujuan kebijakan hukum pertanahan pada pilihan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) terkait erat dengan tujuan sistem hukum pertanahan itu sendiri yaitu terciptanya masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera, oleh karena itu pilihan penggunaan sistem hukum pertanahan pada stelsel publisitas negatif (berunsur positif) mestinya berorientasi pada nilai-nilai dasar hukum yaitu mewujudkan ketertiban dan keteraturan, kedamaian serta

¹² Warisan milik Hendrik polii di akali untuk dijual, kini berdiri villa pribadi dan kafe mewah "De Lokon" di akses pada Sabtu 24 Mei 2025 melalui Media Internet <https://sulutzone.com>

¹³ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

keadilan. Perlindungan hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah, Negara patut melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah karena adanya itikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga perlindungan hukum patut diberikan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah.

Salah satu asas negara hukum adalah “jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dimana hak-hak warga negara harus dilindungi dan dijamin oleh Negara. Sehubungan dengan hal tersebut, UUD 1945 mengatur bahwa Negara sebagai organisasi atau badan tertinggi yang berwenang mengatur segala hal yang berkaitan dengan kepentingan dan kesejahteraan masyarakat luas menguasai bumi, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dan memanfaatkannya untuk kepentingan umum, kemakmuran terbesar bagi rakyat. Sejak dahulu kala, tanah telah menjadi sumber sengketa bagi manusia karena jumlahnya yang terbatas sehingga menimbulkan perebutan hak atas tanah yang memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan para pemilik tanah rela mengorbankan apapun demi mempertahankan tanahnya.

Perlindungan hukum sertifikat tanah elektronik berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999, pemilik tanah yang menggunakan sertifikat tanah elektronik dapat dianggap sebagai konsumen, karena pemilik sertifikat tanah elektronik memanfaatkan layanan publik yang disediakan oleh negara. Masyarakat Indonesia sudah dapat mengubah sertifikat tanah fisik menjadi elektronik, program ini sudah ditetapkan sejak tahun 2021 berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik, tetapi pada tahun 2023 aturan tersebut sudah resmi dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Sertifikat tanah elektronik merupakan sertifikat yang telah

diterbitkan melalui sistem elektronik berupa dokumen digital yang menyimpan data fisik dan yuridis dalam BT el. BT-el adalah buku tanah elektronik, buku yang telah disahkan dengan menggunakan tanda tangan elektronik menjadi blok data, blok data sendiri adalah kumpulan data alfanumerik yang disusun dalam format standart untuk menggambarkan satu kesatuan antara data yuridis dan data fisik tanah.

Penerapan sertifikasi tanah elektronik di Indonesia menghadirkan berbagai manfaat yang sangat signifikan, seperti peningkatan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam administrasi pertanahan. Sistem ini memungkinkan proses administrasi pertanahan menjadi lebih cepat, mengurangi resiko penipuan, dan melindungi data pemilik tanah dengan lebih efektif. Namun, keberhasilan implementasi sistem ini sangat bergantung pada kesiapan infrastruktur teknologi, regulasi yang komprehensif, serta kapasitas sumber daya manusia yang memadai. Pada era digital seperti saat ini yang dimana segala sesuatu kegiatan sudah menggunakan teknologi karena lebih mudah dan modern, era teknologi tidak dapat dicegah lagi, di bidang pertanahan juga sudah melakukan modernisasi pelayanan untuk mengimplementasikan layanan pertanahan berbasis elektronik hingga menghasilkan dokumen dalam bentuk digital¹⁴. Transformasi dari sertifikat tanah fisik ke elektronik tidak hanya mendukung digitalisasi layanan pertanahan tetapi juga meningkatkan transparansi dan efisiensi dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia. Pemerintah juga telah berkomitmen untuk memperluas implementasi sertifikat elektronik demi kemudahan pelayanan bagi masyarakat.

Bagi masyarakat yang masih menggunakan dokumen lama seperti girik, petuk, atau kikitir, pemerintah menyarankan agar segera untuk melakukan konversi menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Prosesnya dapat dilakukan melalui program pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) agar status kepemilikan tanah tercatat secara resmi dan memiliki kepastian hukum yang jelas dan kuat.

Berdasarkan Peraturan pertanahan terbaru (Khususnya PP Nomor 18 Tahun 2021 yang merupakan turunan dari UU Cipta Kerja) yang sering dirujuk bersamaan dengan kebijakan pendaftaran tanah hingga tahun 2026, jenis surat tanah yang tidak di akui sebagai alat bukti

¹⁴ Sapardiyono Sapardiyono and Sukmo Pinuji, “Konsistensi Perlindungan Hukum Kepemilikan Dan Hak Atas Tanah Melalui Sertipikat Tanah Elektronik,” *Widya Bhumi* 2, no. 1 (2022): 54–64, <https://doi.org/10.31292/wb.v2i1.19>.

kepemilikan mutlak (alas tanah) dan hanya dianggap sebagai petunjuk lokasi (bukti awal) adalah dokumen-dokumen tanah adat atau surat tanah.

B. Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Secara Tidak Sah

Penyelesaian sengketa pengalihan hak milik atas tanah di Indonesia menempuh jalur non-litigasi (musyawarah, mediasi BPN, Arbitrase) dan litigasi (Pengadilan Negeri). Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan- keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Masalah penyerobotan tanah (klaim) bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia, kata penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dan juga untuk mengetahui tentang pemberian ganti rugi atas penguasaan tanah tanpa hak.

Sengketa hukum terhadap hak milik atas tanah, tidak dapat dilepaskan dalam keterkaitannya dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara Hukum yang berorientasi untuk kesejahteraan umum sebagaimana yang tersirat dalam UUD 1945¹⁵. Upaya penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi Lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Jerat hukum penyerobotan tanah seseorang dapat menguasai tanah dengan memiliki bukti sertifikat hak milik yang harus didaftarkan pada Lembaga yang berwenang untuk pendaftaran tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), penyerobotan tanah termasuk ke dalam penyalahgunaan wewenang terhadap hak milik tanah, pemerintah melalui undang-undang telah mengatur pasal khusus untuk memberikan

kemudahan pada korban yang mengalami penyerobotan tanah. Mengambil hak orang lain merupakan tindakan melawan hukum tindakan ini dapat berupa menempati tanah, melakukan pemagaran, mengusir pemilik tanah yang sebenarnya.

Penyerobotan lahan kosong masuk ke dalam bezit. Bezit merupakan kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain seakan-akan barang itu miliknya sendiri¹⁶. Pemegang hak tanah yang sah yang dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat tanah, dapat mengajukan gugatan untuk mempertahankan dan melindungi haknya berupa gugatan melawan hukum jika timbul kerugian atas hal tersebut. Penyerobotan tanah termasuk juga di dalamnya mencuri atau merampas, melakukan klaim sepihak dan diam-diam, melalui pematokan tanah atau pagar untuk menandai bahwa tanah tersebut sudah menjadi hak milik pelaku secara paksa.

Dalam Undang-Undang KUHP Pasal 385 ayat (1) dan ayat (6), tindakan penyerobotan tanah diancam dengan pidana penjara maksimal 4 tahun, Pasal tersebut berbunyi, barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan, atau membebani dengan *credietverband* sesuatu hak atas tanah, gedung, bangunan, penanaman, atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain.¹⁷

Upaya dalam menyelesaikan berbagai permasalahan hukum yang berkaitan dengan perselisihan atau sengketa tanah telah diatur secara tegas dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (yang untuk selanjutnya disebut dengan “PP BPN”)¹⁸. Ketentuan tersebut, khususnya dalam Pasal 3 angka (3) dan (4) PP BPN, menegaskan bahwa Kepala BPN memiliki tugas dan tanggung jawab untuk merumuskan serta melaksanakan kebijakan di sejumlah bidang strategis. Tugas-tugas tersebut meliputi pengaturan terkait penetapan hak atas tanah, proses pendaftaran tanah, serta upaya pemberdayaan masyarakat dalam konteks pertanahan. Selain itu, Kepala BPN juga bertanggung jawab di bidang

¹⁵ Undang-undang Negara Republik Indonesia 1945

¹⁶ R. Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, hlm 63

¹⁷ Undang-undang KUHP Pasal 385 ayat (1) dan ayat (6), hlm 584-585

¹⁸ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

pengaturan, penataan, serta pengendalian kebijakan yang berhubungan dengan masalah pertanahan secara menyeluruh.

Sebagai negara yang berlandaskan pada asas negara hukum, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, seluruh aspek kehidupan masyarakat, termasuk yang berkaitan dengan hak atas tanah dan pengelolaannya, harus senantiasa mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku¹⁹.

Penyelesaian terhadap sengketa yang berkaitan dengan tanah pada umumnya dilakukan melalui jalur hukum, yaitu dengan membawa kasus tersebut ke pengadilan. Sengketa yang muncul sering kali disebabkan oleh pelanggaran, yakni upaya penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah. Penegakan hukum atas kasus-kasus semacam ini dilakukan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai dasar hukum yang mendasari proses penyelesaian. Dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah pertanahan dibuat perbedaan yang cukup mendasar antara istilah sengketa dan konflik. Sengketa didefinisikan sebagai suatu kondisi yang mencerminkan adanya perbedaan nilai, kepentingan, pandangan, atau persepsi di antara pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak tersebut dapat berupa individu perorangan maupun badan hukum, baik yang bersifat privat maupun publik. Sengketa ini biasanya berkaitan dengan status kepemilikan, status penggunaan, atau pemanfaatan suatu bidang tanah tertentu, termasuk yang terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara mengenai penguasaan, kepemilikan, serta penggunaan atau pemanfaatan tanah tersebut²⁰.

Penyelesaian sengketa tanah juga dapat dilakukan melalui proses perundingan atau mediasi memiliki sejumlah kelebihan bila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan. Salah satu keuntungan utama dari penyelesaian melalui perundingan adalah efisiensi waktu, biaya, dan tenaga yang dibutuhkan. Proses pengadilan, yang sering kali memakan waktu cukup lama, serta membutuhkan biaya yang besar dan tenaga yang cukup banyak,

membuat perundingan sebagai alternatif yang lebih praktis dan menguntungkan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Metode perundingan ini juga sejalan dengan sifat khas bangsa Indonesia yang lebih memilih untuk menyelesaikan berbagai persoalan melalui musyawarah mufakat. Selain itu, masih terdapat ketidakpercayaan sebagian masyarakat terhadap lembaga peradilan, yang menyebabkan mereka lebih memilih jalur alternatif. Kendala administratif yang sering muncul dalam proses hukum formal juga sering membuat pengadilan menjadi pilihan terakhir bagi mereka yang terlibat dalam sengketa tanah.

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi dapat dianggap sebagai pilihan yang sangat tepat. Hal ini dikarenakan proses mediasi memberikan kesempatan yang sama bagi kedua belah pihak yang bersengketa untuk berada pada posisi yang sejajar, sehingga mendorong tercapainya penyelesaian adil dan menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Kasus sengketa tanah di sekitar Cafe De Lokon, Tomohon, melibatkan klaim kepemilikan tanah warisan atas nama Hendrik Polii yang diduga diserobot dan dijual secara ilegal dengan pemalsuan dokumen, melibatkan oknum pemerintah kelurahan dan aparat penegak hukum, di mana sebagian tanah tersebut kini berdiri Cafe De Lokon dan Villa pribadi milik Keluarga Walukow, dengan pemilik sah Hendrik Polii meminta Polda Sulut untuk mengungkap kasus ini secara menyeluruh.

Penyelesaian hukum sengketa tanah Hendrik Polii di Tomohon terkait Cafe de Lokon melibatkan upaya hukum perdata dan pidana, di mana Hendrik Polii menuntut keadilan melalui Polda Sulut untuk gelar perkara khusus guna mengungkap dugaan pemalsuan dokumen dan perampasan hak atas tanah warisan yang diklaim dialihkan secara tidak sah kepada pihak lain, dengan dugaan melibatkan pejabat kepolisian saat itu dalam desakan penerbitan sertifikat atas nama orang lain²¹.

Kronologi Singkat Kasus (Berdasarkan Informasi yang Tersedia):

- a. Klaim Hendrik Polii: Hendrik Polii menegaskan tidak pernah menjual tanah warisannya yang menjadi lokasi Cafe de Lokon.

¹⁹ Sarjita, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.

²⁰ Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, 2012

²¹ Hendrik Polii Tuntut keadilan atas Tanah Warisan Yang Diduga dikuasai Pihak Lain Secara Ilegal, di akses pada Jumat 23 Mei 2025 dari BeritaManado.com/ <https://beritamanado.com/hendrik-polii-tuntut-keadilan-atas-tanah-warisan-yang-diduga-dikuasai-pihak-lain-secara-ilegal/>

- b. Munculnya Pihak Lain: Pihak lain, termasuk pengusaha Tentoni, mengaku menguasai lahan berdasarkan kerja sama dengan Kapolres Tomohon saat itu (AKBP Bambang Ashari Gatot).
- c. Keterlibatan BPN: BPN Tomohon mengindikasikan adanya desakan dari AKBP Bambang Ashari Gatot untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Stany Pojoh (pihak lain).
- d. Upaya Hukum: Hendrik Polii bersama kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan gelar perkara khusus ke Polda Sulut untuk mengungkap kebenaran dan dugaan keterlibatan pihak-pihak terkait.

Penyelesaian Hukum yang Ditempuh:

- 1. Laporan Pidana: Hendrik Polii kemungkinan menempuh jalur pidana terkait dugaan pemalsuan dokumen (sertifikat) dan penyerobotan tanah.
- 2. Gelar Perkara Khusus: Permohonan ke Polda Sulut bertujuan agar kasus ini diusut secara mendalam dan transparan.
- 3. Gugatan Perdata: Secara paralel, dapat ditempuh gugatan perdata untuk pembatalan sertifikat atau penguasaan tanah kembali.

Tantangannya dugaan keterlibatan oknum pejabat kepolisian menjadi tantangan dalam proses hukum. Kasus ini menunjukkan kompleksitas sengketa tanah yang melibatkan unsur pidana (pemalsuan, penyerobotan) dan perdata (hak milik), dengan harapan penyelesaian melalui penegak hukum bisa mengungkap fakta sebenarnya dan mengembalikan hak pemilik yang sah, seperti diungkapkan BeritaManado.com.

Penyelesaian hukum sengketa tanah Hendrik Polii di Tomohon (terkait tanah yang diduga dikuasai ilegal untuk pembangunan kafe) melibatkan upaya hukum perdata dan pidana, dengan Hendrik Polii meminta Polda Sulut menggelar perkara khusus untuk membuktikan perbuatan melawan hukum dan pemalsuan dokumen, termasuk dugaan keterlibatan pejabat BPN dan Kapolres saat itu yang menerbitkan sertifikat atas nama pihak lain (Stany Pojoh) tanpa dasar yang sah. Proses hukum berfokus pada pembuktian kepemilikan sah Hendrik Polii dan membongkar dugaan konspirasi penerbitan sertifikat palsu, dengan tuntutan agar keadilan ditegakkan dan pelaku diusut.

Mediasi sering kali terbukti efektif dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Namun keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah juga sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti faktor budaya setempat

yang mungkin berlaku di wilayah tertentu, yang turut mempengaruhi cara penyelesaian sengketa tanah. Pada proses mediasi, terdapat seorang mediator yang berfungsi sebagai pihak ketiga yang netral, yang membantu kedua belah pihak untuk menemukan solusi terbaik atas sengketa yang sedang dihadapi. Mediator ini berperan untuk memberikan informasi baru atau alternatif solusi yang dapat diterima oleh kedua pihak yang bersengketa, serta membantu mereka untuk menjelaskan permasalahan yang ada dengan cara yang lebih terbuka dan konstruktif. Dengan demikian, mediator berperan sebagai fasilitator yang memastikan proses mediasi berjalan dengan baik dan mendukung kedua belah pihak dalam mencapai kesepakatan bersama. Mediasi, yaitu masuk ke dalam bentuk alternatif dalam menyelesaikan sengketa berdasarkan kepada Undang-Undang No 30 Tahun 1999, “memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak berpihak”²². Proses dalam mediasi ini memungkinkan setiap pihaknya bersengketa agar dapat meraih kesepakatan damai dengan sifat permanen serta yang berkesinambungan. Keunggulan utama dari mediasi adalah untuk kedua belah pihaknya berada dalam posisi setara tanpa terdapat pihak yang merasa lebih menang maupun kalah.

Semua perselisihan mengenai hak milik atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil) adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata. Hakim atau pengadilan ini merupakan alat perlengkapan dalam satu negara hukum yang ditugaskan menetapkan perhubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang terlibat dalam perselisihan atau persengketaan tanah tersebut. Pada awal persidangan diusahakan adanya perdamaian antara kedua belah pihak, apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsip yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya Badan Pertanahan Nasional maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke BPN atau Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal keabsahan sertifikat tanah tersebut. Hal tersebut diatas tidak menutup kemungkinan bagi instansi agraria untuk dapat memutuskan sengketa

²² Undang-Undang No 30 Tahun 1999

dengan mengeluarkan sesuatu keputusan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Peradilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan dilingkungan peradilan umum dijalankan oleh:

1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama,
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding,
3. Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi.

Permohonan gelar perkara khusus yang diajukan oleh Hendrik Polii, ditujukan untuk Kapolda Sulut, Up Kabag Wassidik Ditreskrimum Polda Sulut, diduga mengalami kemacetan. Permohonan yang telah diajukan sejak 28 Februari 2025, belum mendapatkan kepastian. Membuat Polii angkat bicara dan meminta perhatian langsung dari Kapolda Sulut. Dalam surat tersebut Hendrik Polii memohon kepada Kapolda Sulut, Irjen Pol Roycke Harry Langie, S.I.K., M.H. agar segera melakukan gelar perkara khusus atas laporan polisi nomor : LP/101/III/2021/SULIT/SPKT Tanggal 01 Maret 2021. Adapun beberapa alasan dari pelapor Hendrik Polii, untuk mengajukan permohonan dilakukannya gelar perkara khusus. Alasan yang pertama, karena pelapor Hendrik Polii menerima Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Perkara (SP2HP) nomor : B/323/VIII/2021/Ditreskrimum Tanggal 02 Agustus 2021, yang menyampaikan bahwa laporan Pemohon tidak dapat ditingkatkan ke tahap penyidikan karena tidak cukup bukti. Alasan kedua, bahwa Pemohon mengajukan permohonan ini karena Pemohon akan mengajukan bukit-bukit baru agar dapat ditingkatkan ke tahap penyidikan. Surat permohonan gelar perkara khusus tertanggal 28 Februari 2025 itu, ditandatangani oleh Hendrik Polii sendiri sebagai pemohon sekaligus pemilik sah tanah yang diserobot²³.

Hendrik Polii, sebagai pihak korban dari keserakahan oknum-oknum "Mafia" tanah, tentunya merasa kecewa terhadap lambannya penanganan kasus yang menurutnya penting untuk dilanjutkan ke tahap berikutnya. Menurutnya,

Gelar perkara khusus tersebut krusial untuk memastikan adanya kejelasan hukum atas laporan yang telah disampaikan sejak Tahun 2021 lalu "Saya sangat berharap adanya perhatian dari bapak Kapolda Sulut untuk memberi atensi terhadap permohonan gelar perkara khusus ini. Sudah cukup lama kami menunggu, namun belum ada tindak lanjut yang jelas dari pihak penyidik," ujar Polii, Selasa (27/05/2025). Menurutnya, penundaan ini berdampak pada ketidakpastian hukum dan menimbulkan keresahan bagi dirinya sebagai rakyat biasa. Ia menyebutkan bahwa seluruh dokumen dan bukti pendukung telah disiapkan, namun hingga kini belum juga dijadwalkan gelar perkara khusus kapan dilaksanakan. "Kami tidak ingin mendahului proses hukum, namun juga berharap keadilan tidak tertunda. Kami percaya bahwa bapak Kapolda Sulut mampu menjalankan tugasnya secara profesional dan transparan," pungkasnya. Publik kini menantikan respons dari Kapolda Sulut, terhadap permohonan atensi yang disampaikan Hendrik Polii. Kasus ini pun menjadi sorotan publik karena menyangkut kepercayaan masyarakat terhadap transparansi dan akuntabilitas penegakan hukum di daerah Nyiur Melambai Sulut

Kasus yang terjadi di kota Tomohon yang melibatkan hendrik polii sampai saat ini belum ada putusan pengadilan secara publik, tetapi berdasarkan laporan media dan perkembangan kasus. Latar belakang kasus, hendrik polii, warga Kelurahan Kakaskasen Dua, Kota Tomohon, mengklaim dirinya sebagai pemilik sah tanah warisan keluarga yang diperoleh melalui akta pembagian dan pemisahan yang sah sejak 1995. Pada tahun 2021, Hendrik Polii menemukan bahwa tanahnya telah dikuasai dan di bangun oleh pihak lai, yakni seorang bernama Stany Pojoh, yang kemudian mengalihkan atau menjual sebagian tanah tersebut kepada pihak ketiga (termasuk pengusaha "Ten Toni dan Keluarga Walukow) tanpa persetujuannya. Hendrik polii melapor ke Polda Sulawesi Utara pada 28 Februari 2025 terkait dugaan penyerobotan dan dokumen palsu yang masih di proses.

Cara penyelesaian sengketa tanah secara hukum di indonesia, melalui beberapa jalur sebagai berikut:

1. Peradilan Perdata (Gugatan Perdata)

Pemilik tanah yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli, pembatalan pengalihan hak, dan/atau ganti rugi ke Pengadilan Negeri Setempat berdasarkan hukum perdata agraria (UU No. 5 Tahun 1960

²³ Permohonan Gelar Perkara Khusus di Polda Sulut Mandek, Hendrik Polii Mohon Atensi Kapolda Irjen Pol Roycke Langi, diakses pada 27 Mei 2025 pada <https://portalsulutnew.com/permohonan-gelar-perkara-khusus-di-polda-sulut-mandek-hendrik-polii-mohon-ateni-kapolda-irjen-pol-roycke-langi/>

tentang UUPA dan KUHPdata). Ini bisa dilakukan apabila dokumen-dokumen palsu digunakan untuk membalik nama sertifikat atau perjanjian jual beli tanpa persetujuan pemilik sah.

2. Proses Pidana (Laporan Polisi/Perkara Pidana) Penguasaan tanah secara ilegal lewat dokumen palsu, pemalsuan akta, atau pengkhianatan jabatan mungkin juga memenuhi unsur pidana (Pemalsuan Dokumen, Penyerobotan Tanah, Perbuatan Melawan Hukum). Laporan ke polisi atau kejaksaan dapat berlanjut ke penyidikan, gelar perkara, dan proses pidana jika terbukti cukup.

Kasus sengketa tanah Hendrik Polii di Kota Tomohon penyelesaian sengketa hak atas tanah dialihkan secara tidak sah dapat dilakukan melalui:

1. Gugatan ke Pengadilan Negeri untuk pembatalan pengalihan hak secara tidak sah dan pemulihan kepemilikan sah
2. Proses Pidana jika terbukti ada pemalsuan dokumen atau keterlibatan oknum pejabat
3. Mediasi/Negosiasi Damai juga dapat menjadi alternatif jika kedua belah pihak bersedia.

Karena kasus ini masih dalam proses gelar perkara di Polda Sulawesi Utara, langkah hukum di atas menjadi alur yang kini ditempuh pihak pemilik tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat hak milik, serta pengaturan peraturan perundang-undangan yang jelas. Sementara itu, perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi di pengadilan. Dalam praktiknya, perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah masih menghadapi berbagai kendala, seperti tumpang tindih kepemilikan, lemahnya administrasi pertanahan, kurangnya kesadaran hukum masyarakat, serta masih adanya sengketa tanah yang berlarut-larut. Hal tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan perlindungan hukum belum sepenuhnya optimal.
2. Penyelesaian sengketa pada umumnya diawali melalui upaya non-litigasi seperti musyawarah, mediasi dan penyelesaian

administratif melalui badan pertanahan nasional dan arbitrase serta melalui jalur litigasi di pengadilan baik sengketa perdata maupun pidana. Jalur non litigasi lebih diutamakan karena lebih cepat, murah dan menjaga hubungan para pihak, namun apabila tidak tercapai kesepakatan, maka penyelesaian melalui pengadilan menjadi langkah yang diperlukan untuk memperoleh kepastian hukum.

B. Saran

1. Bentuk perlindungan hukum khususnya instansi yang berwenang di bidang pertanahan, diharapkan dapat meningkatkan kualitas pelayanan administrasi pertanahan, memperkuat sistem pendaftaran tanah, serta memastikan keakuratan data guna meminimalisir terjadinya sengketa tanah di kemudian hari.
2. Penyelesaian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah diharapkan lebih proaktif dalam melakukan pendaftaran tanah dan menjaga dokumen kepemilikan secara tertib, serta meningkatkan pemahaman mengenai hak dan kewajibannya agar memperoleh perlindungan hukum yang maksimal. Aparat penegak hukum diharapkan dapat menangani sengketa pertanahan secara profesional, transparan, dan berkeadilan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta melindungi hak-hak pemegang hak milik atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Arizona Yance, (2018) *"Konflik agraria dan Penegakan Hukum Lingkungan"*. Jakarta: Konstitusi Press
- Elza Syarief. (2012) *"Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan"*. Jakarta : KPG (Kepustakaan Populer Gramedia)
- Hadjon Philipus. (2011) *"Pengantar Hukum Administrasi Indonesia"*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harsono Boedi. (2008) *"Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaanya, Jilid I"*. Jakarta : Djambatan

- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan.
- Mertokusumo Sudikno. (2017) *"Penemuan Hukum"*. Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka.
- Mertokusumo Sudikno. (2019) *"Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)"*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Mertokusumo, Sudikno. (1993). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Moeljatno. (2008) *"Asas-asas Hukum Pidana"*. Jakarta : Rineka Cipta
- Muhammad, abdulkadir. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo Satjipto. (2014) *"Ilmu Hukum"*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Santi Dewi Santi,G. (2019) *"Hukum Agraria di Indonesia"*. Surabaya : CV.Jakad Media Publishing.
- Santoso Urip. (2013) *"Hukum Agraria: Kajian Komprehensif"*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Santoso Urip. (2014) *"Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah"*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sarjita. (2005) *"Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Tugujogja Pustaka"* Yogyakarta : Tugujogja Pustaka
- Subekti.R. (2008) *"Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermasa"*. Jakarta : PT Intermasa

Undang-Undang:

- Republik Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Republik Indonesia. (1918). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*.
- Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Republik Indonesia. (1999). *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.
- Republik Indonesia. (2012). *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.
- Republik Indonesia. (2015). *Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional*.

Jurnal/Karya Ilmiah:

- Afrian Kinaria dan Enni Merita. (2023). *"Sanksi Hukum Terhadap Pelaku Tindak Pelaku Pidana Penyerobotan Tanah"*, Jurnal Hukum Tri Pantang.
- Hidayah, Anisa Nurul, dkk. (2025). *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jurnal Ilmu Multidisiplin.
- Sapardiyono, S., & Pinuji, S. (2022). Konsistensi perlindungan hukum kepemilikan dan hak atas tanah melalui sertifikat tanah elektronik. *Widya Bhumi*, 2(1).
- Widyani, L, D, A. (2023). *Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria*. To-ra.
- Wowor, K. (2019). Masalah Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Indonesia (Pasini) Di Kota Manado. *LEX PRIVATUM*.

Sumber Internet:

- Informasi Mengenai Kasus diperoleh dari pemberitaan media daring Sumber: BeritaManado.com, by Jhonli Kaletuang di akses pada Jumat 23 Mei 2025 melalui <https://share.google/repbWSBsJH4kIrgcw>
- Jpkp Minta Polda Sulut Usut Kasus Penyerobotan Tanah Milik Hendrik Polii di Tomohon, di akses pada 26 Mei 2025 melalui <https://www.manadoterkini.com/2025/05/104396/jpkp-minta-polda-sulut-usut-kasus-penyerobotan-tanah-milik-hendrik-polii-di-tomohon/>
- Jpkp Minta Polda Sulut Usut Kasus Penyerobotan Tanah Milik Hendrik Polii di Tomohon, di akses pada 26 mei 2025 Melalui <https://www.manadoterkini.com/2025/05/104396/jpkp-minta-polda-sulut-usut-kasus-penyerobotan-tanah-milik-hendrik-polii-di-tomohon/>
- Permohonan Gelar Perkara Khusus di Polda Sulut Mandek, Hendrik Polii Mohon Atensi Kapolda Irjen Pol Roycke Langi, diakses pada 27 Mei 2025 pada <https://portalsulutnew.com/permohonan-gelar-perkara-khusus-di-polda-sulut-mandek-hendrik-polii-mohon-atensi-kapolda-irjen-pol-roycke-langi/>
- Warisan milik Hendrik polii di akali untuk dijual, kini berdiri villa pribadi dan kafe mewah "De Lokon" di akses pada Sabtu 24 Mei 2025 melalui Media Internet <https://sulutzone.com>