

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM GUGATAN 5  
KAVLING TANAH DARAT ATAU PERUMAHAN  
(PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAKASAR  
NOMOR 365/Pdt.G/2019/PN Mks)  
DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-  
UNDANG HUKUM PERDATA**

Oleh :  
Agista Suci Shalsabila  
41151010170121

Studi Kasus  
Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2021**

**SETTLEMENT OF DISPUTES IN CLAIMS OF 5 LAND  
PLOTS LAND OR HOUSING (DECISION OF THE  
MAKASAR STATE COURT NUMBER  
365/Pdt.G/2019/PN Mks)  
CONNECTED WITH THE BOOK OF CIVIL LAW**

**By :  
Agista Suci Shalsabila  
41151010170121**

*Case Study*  
**Submitted To Meet One Of The Conditions  
To Get a Law Degree**



**FACULTY OF LAW  
LANGLANGBUANA UNIVERSITY  
BANDUNG  
2021**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AGISTA SUCI SHALSABILA  
Bentuk Penulisan : Studi Kasus  
Judul : Penyelesaian Sengketa Dalam Gugatan 5 Kavling  
Tanah Darat Atau Perumahan (Putusan Pengadilan  
Negeri Makassar Nomor 365/Pdt.G/2019/PN.Mks)  
Dihubungkan Dengan Kitab Undang-Undang  
Hukum Perdata

Menyatakan bahwa sesungguhnya karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat, dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan



Agista Suci Shalsabila

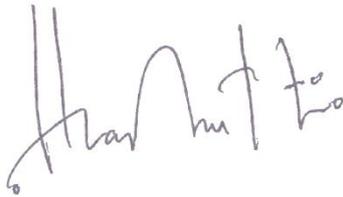
41151010170121

Dekan,



**Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H.,M.Si.**

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hana Krisnamurti', written in a cursive style.

**Hana Krisnamurti, S.H.,M.H**

## ABSTRAK

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang sangat diperlukan oleh setiap warga negara Indonesia. Seiring perkembangan akan kebutuhan tanah saat ini, berkembang juga regulasi-regulasi yang mengatur mengenai peraturan mengatur dan mempertahankan tanah tersebut. Masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat Tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan Rakyat. Oleh karena itu hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah Diatur dalam Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Namun sayangnya peraturan tersebut belum dapat melindungi secara maksimal para pemegang hak atas tanah. Masalah hukum yang diteliti adalah Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 365/Pdt.G/2019/PN.Mks dan upaya hukum apakah yang dapat dilakukan terhadap putusan Nomor 365/Pdt.G/2019/PN.Mks.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta pengumpulan data sekunder untuk menganalisa permasalahan yang diteliti dengan studi kepustakaan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran pada obyek yang diteliti melalui data atau sample yang terkumpul analitis data menggunakan yuridis kualitatif, yuridis kualitatif yaitu berupa interpretasi mendalam tentang bahan-bahan hukum yang diuraikan dalam bentuk deskripsi kalimat.

Pertimbangan hakim dalam gugatan konvensi adalah cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan error in persona. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Ada dua hak bagi pihak berperkara yang perkaranya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh pengadilan tingkat pertama yaitu mengajukan (ulang) dengan gugatan baru atau menempuh upaya hukum banding. Dalam hal putusan belum masuk ke pokok perkara Penggugat masih bisa mengajukan gugatan dengan memperbaiki formalitas yang dipertimbangkan oleh majelis hakim. Tetapi jika putusan sudah masuk ke materi perkara, maka sudah menjadi putusan yang berkekuatan tetap dan tidak dapat diajukan gugatan baru dengan materi gugatan yang sama

## ABSTRACT

*Land is a necessity that is needed by every Indonesian citizen. Along with the development of the current demand for land, the regulations governing the regulation and maintenance of the land have also developed. Society in general depends on the benefits of land and has a lasting relationship with the state and the people. Therefore, agrarian law in Indonesia in general has been regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA), which is the implementation of Article 33 paragraph 3 of the 1945 Constitution. land rights holders. The legal problem studied is how the judge's consideration in the decision Number 365/Pdt.G/2019/PN.Mks and what legal remedies can be taken against the decision Number 365/Pdt.G/2019/PN.Mks*

*The research method used is a normative juridical approach, namely using the applicable laws and regulations as well as secondary data collection to analyze the problems studied by literature studies. This research is descriptive analytical, which is a research that aims to provide an overview of the object under study through data or samples collected using analytical qualitative juridical, qualitative juridical, namely in the form of in-depth interpretation of legal materials described in the form of sentence descriptions.*

*The results of this study indicate that the settlement of land dispute cases Number: 365/Pdt.G/2019/PN.Mks. The Panel of Judges who examine and adjudicate according to the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 621.K/Sip/1975, because the plaintiff's lawsuit was incomplete by the parties (Plurum Litis Consortium). Whereas in the Civil Procedure Law, it is known that there is an Error In Persona Exception, namely in this case it is related to the lack of the defendant who should be sued as a Defendant because by not being sued, if there are still parties who are not included as Defendants, the problems in this lawsuit will not be resolved. can be resolved completely. Land Dispute Resolution Through the Administrative Court, according to the background of the conflict and the characteristics that are the main problem in the dispute lawsuit whose object is the certificate of land rights which is the authority of the Administrative Court.*

*The judge's consideration in the convention lawsuit is that formal defects arising from errors or errors drawn as defendants are qualified as a less-than-party lawsuit (plurium litis consortium) which is one of the classifications of error in persona claims. The legal consequence is that the lawsuit is deemed not to meet the formal requirements. As a further consequence, the claim must be declared inadmissible (niet ontvankelijke verklaard). There are two rights for litigants whose cases are declared unacceptable (niet ontvankelijke verklaard) by the court of first instance, namely to file (re-file) with a new lawsuit or take legal action against them. In the event that the decision has not yet reached the main point of the case, the Plaintiff can still file a lawsuit by correcting the formalities considered by the panel of judges. But if the decision has entered the matter of the case, then it has become a decision that has permanent force and cannot be filed a new lawsuit.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA DALAM GUGATAN 5 KAVLING TANAH DARAT ATAU PERUMAHAN (PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAKASSAR NOMOR 365/PDT.G/2019/PN MKS) DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA” dalam penulisan tugas akhir , Penulis selalu mendapatkan bimbingan, dorongan, serta semangat dari banyak pihak. Oleh karena itu Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pembimbing yang terhormat, ibu Hana Krisnamurti S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing Penulis dalam penulisan tugas akhir.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., (Brigjen Pol. Purn.) selaku Rektor Universitas Langlangbuana Bandung.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati. RAS., S.H., M.Si., selaku Dekan dan Wali dosen Penulis.
3. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
4. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
7. H.Riyanto S Ahmadi, S.H.,M.H Selaku Ketua Lab Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
8. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
9. Seluruh Dosen, Karyawan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
10. Rekan-rekan A-3 dan seluruh teman yang telah mendukung, membantu dan senantiasa menyemangati penulis selama menjalankan kuliah sehingga menyelesaikan penyusunan studi kasus ini.

Rasa terimakasih tak terhingga penulis sampaikan Kepada Orang Tua saya yaitu ibu Rosilawati dan bapak saya yaitu bapak Asep Sutisna tidak lupa juga rasa terimakasih kepada kekasih saya Jeje Rustandi Dan Sahabat-sahabat saya yaitu Desti Putriyani, Melita Salsa Nurliana, Irwan kurniawan, Deni, akmal, Dendi yang menjadi penyemangat bagi penulis dalam penulisan tugas akhir ini.

Semoga Allah SWT memberkahi apa yang dikerjakan oleh penulis. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya untuk menambah pengetahuan.

Bandung, 7 November 2021

Penulis,



**Agista Suci Shalsabila**



	a) Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi) .....	23
	b) Penyelesaian Sengketa Diluar Peradilan (Non Litigasi) .....	23
6.	Pengertian Konflik .....	25
7.	Pengertian Sengketa / Konflik Agraria .....	27
8.	Berpindahnya Hak Atas Tanah .....	29
9.	Fungsi / Tujuan Pendaftaran Tanah .....	29
10.	Faktor Penyebab Sengketa Tanah .....	30
11.	Akar Konflik Pertanahan .....	30
12.	Tipologi Konflik Pertanahan .....	33
13.	Karakteristik Sengketa Agraria di Indonesia .....	37
14.	Macam – Macam Putusan Hakim .....	38
15.	Teori Mengenai Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	42
<b>BAB III</b>	<b>RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN</b>	<b>59</b>
	A. Ringkasan Pertimbangan Hukum .....	59
	B. Ringkasan Putusan .....	67
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA DALAM GUGATAN 5 KAVLING TANAH DARAT ATAU PERUMAHAN (PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAKASSAR NOMOR 365/PDT.G/2019/PN.Mks)</b>	<b>72</b>

DIHUBUNGAN DENGAN KITAB UNDANG-  
UNDANG HUKUM PERDATA

A. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 365/PDT.G/2019/PN.Mks.....	72
B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Terhadap Putusan No 365/Pdt.G/2019/PN.Mks.....	76
BAB V KESIMPULAN .....	82
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

## **BAB I**

### **LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI**

#### **A. Latar Belakang Pemilihan Kasus**

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik Manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas Tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam Tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu Pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang Sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah. Tanah merupakan modal dasar pembangunan, dalam kehidupan.

Masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat Tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan Rakyat. Oleh karena itu hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah Diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk Kemakmuran rakyat”.<sup>1)</sup>

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari Hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan Tanah. Setiap

---

<sup>1)</sup> Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 112.

orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, Tetapi sudah meninggal pun masih tetap berhubungan dengan tanah.<sup>2)</sup>

Oleh Sebab itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia, ada pepatah Jawa yang berbunyi “ sedumuk batuk senyari bumi” yang artinya antara Lain walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati. Manusia adalah makhluk sosial (zoon politicon) dimana mereka saling membutuhkan satu sama lain. Dengan adanya hubungan timbal balik, maka sering kali timbul fenomena sosial berupa konflik yang timbul Akibat adanya kepentingan yang berbeda-beda. Dengan timbulnya konflik, Maka hukum memegang peranan penting dalam menyelesaikan konflik Tersebut.<sup>3)</sup>

Sejak zaman dahulu tanah telah menjadi sumber sengketa bagi Manusia. Keberadaan tanah yang jumlahnya tetap (terbatas) Mengakibatkan perebutan terhadap hak atas tanah yang dapat memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan pemilik tanah rela berkorban apa saja untuk mempertahankan tanah yang dimilikinya. Sebagaimana dinyatakan oleh Mochammad Tauhid :

“Soal agrarian (soal tanah) adalah soal hidup dan penghidupan Manusia, karena tanah adalah asal dan sumber makanan bagi Manusia. Perebutan terhadap tanah berarti perebutan makanan, Tiang hidup manusia. Untuk itu orang rela

---

<sup>2)</sup> Wantjik saleh, *Hak anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm 7.

<sup>3)</sup> Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PTRajagrafindo, Jakarta, 2011, hlm 1.

<sup>4)</sup> Mochammad Tauhid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, STPN Press, Yogya karta, 2009, hlm. 3

menumpahkan darah Mengorbankan segala yang ada demi mempertahankan hidup Selanjutnya”<sup>4)</sup>

Secara garis besar tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan dapat dibagi menjadi beberapa kelompok:<sup>5)</sup>

Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan dan lain-lain.

1. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform.
2. Kasus kasus berkenaan dengan ekses ekses penyediaan tanah untuk perkebunan.
3. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
4. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Pada dasarnya sumber konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi antara lain disebabkan oleh:<sup>6)</sup>

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);

---

<sup>5)</sup> Edi As, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi di Indonesia*, Graha Ilmu, YogyaKarta, 2000, hlm, 1.

<sup>6)</sup> Lutfi Nasoetion, *Konflik Pertanahan Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan Akatiga, Bandung, 2002, hlm, 112

5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertifikat yang antara lain:
  - a. Proses penerbitan sertifikat tanah yang lama dan mahal,
  - b. Sertifikat palsu,
  - c. Sertifikat tumpang tindih (overlapping),
  - d. Pembatalan sertifikat.

Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa. Perdamaian pada dasarnya merupakan salah satu sistem alternative Dispute resolution (ADR) yang telah ada dalam dasar negara Indonesia, Yaitu pancasila dimana dalam filosofinya disiratkan bahwa asas Penyelesaian sengketa adalah musyawarah untuk mufakat.<sup>7)</sup>

Hal tersebut Juga tersirat dalam Undang-undang Dasar 1945. Hukum tertulis lainnya Yang mengatur tentang perdamaian atau mediasi adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, pada penjelasan Pasal 3 menyatakan bahwa: “Penyelesaian perkara di luar pengadilan Atas dasar perdamaian atau melalui wasit tetap di perbolehkan”

Sebagaimana telah diganti dengan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009

---

<sup>7)</sup> Nurnaningsih, *Op.Cit*, hlm, 6.

dalam bab XII Pasal 58 sampai Pasal 61 yang memuat Ketentuan diperbolehkannya menyelesaikan sengketa di Luar Pengadilan Melalui Arbitrase atau Alternatif Penyelesaian Sengketa lainnya yang Disepakati para pihak seperti Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Atau Penilaian Ahli dalam Pasal 60 ayat (1) Undang- undang Nomor 48 Tahun 2009.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 c Peraturan Presiden Republic Indonesia No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang Antara lain, mengatakan bahwa Deputy Bidang Pengkajian Dan Penanganan sengketa Dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi Pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dankonflik Pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya.

Ketentuan Pasal 23 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 memperlihatkan kebijakan Pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu cara untuk Penyelesaian sengketa pertanahan.<sup>8)</sup> Dalam melakukan tindakan penyelesaian sengketa atau konflik Pertanahan yang ada, badan pertanahan nasional merupakan salah satu Lembaga mediasi yang dapat menyelesaikan suatu sengketa pertanahan Dengan mengedepankan keadilan, yaitu penyelesaian konflik melalui

Musyawarah mufakat dengan menghormati hak dan kepentingan para Pihak yang bersengketa yang prinsip dasarnya adalah solusi sama-sama Menang atau dikenal dengan istilah “*win-win solution*” atau normatifnya Disebut jalan

---

<sup>8)</sup> Takdir Rahmadi, *Penyelesaian Sengketa melalui pendekatan mufakat*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm 66.

penyelesaian “*Non-Litigation*” atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*, yang selanjutnya untuk mewadahi pelaksanaan ADR tersebut Pemerintah melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Aturan inilah yang menjadi tolok ukur untuk mengetahui seberapa pentingnya lembaga Mediasi didalam penyelesaian konflik tanah.

Pengambilan keputusan diharapkan tidak merugikan salah satu pihak, sehingga mampu mewujudkan suatu penyelesaian secara damai diantara para pihak yang bersengketa, mengingat selama ini penyelesaian Sengketa pertanahan cenderung diselesaikan melalui lembaga peradilan yang bersifat win-lose solution (menang- kalah). Prana pilihan penyelesaian sengketa melalui lembaga mediasi ini dilakukan secara perdamaian atau berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu dilakukan dengan mediasi. Selama ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) selalu menangani masalah pertanahan yang terjadi di Indonesia. Lembaga ini terdapat di setiap kabupaten/kota guna mengatasi permasalahan pertanahan yang ada.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dituntut lebih proaktif dalam penyelesaian konflik pertanahan sesuai dengan sebelas agenda BPN RI khususnya agenda ke-5 menyebutkan “Menangani dan Menyelesaikan Perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis”, serta TAP MPR RI No:IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 4 huruf (d), menyebutkan:

“Mensejahterakan rakyat terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia di Indonesia”

Dan Pasal 5 huruf (d), menyebutkan:

“Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber Daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat Mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin Terlaksananya penegakan hukum”

Konflik tanah yang sekarang ini masih sering terjadi diantaranya Kasus sengketa tanah overlapping. Tanah Overlapping adalah tanah yang Mengalami penumpukan sertifikat maksudnya bahwa suatu bidang tanah Memiliki 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang berbeda datanya, ini menimbulkan konflik diantara kedua belah pihak yang masing masing memegang sertifikat hak atas tanah tersebut. Untuk itu Badan Pertanahan Nasional yang akan menyelesaikan sengketa tanah yang terindikasi Overlapping (sertifikat yang tumpang tindih), sesuai dalam dasar negara Indonesia mewujudkan perdamaian abadi dan keadilan sosial diperlukan penyelesaian sengketa secara damai yaitu dengan cara mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional.

Penulis telah melakukan penelusuran dari berbagai referensi baik melalui media cetak, maupun media elektronik untuk memastikan keaslian tulisan ini, dari hasil penelusuran terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai sengketa tanah.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai Sengketa Tanah 2 diantaranya adalah:

1. Judul : Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terletak Di Perbatasan Desa  
Penulis : Clara Saraswati

Skripsi : Fakultas Syari`ah Institut Agama Islam Negeri Raden Intan

Tahun : 2020

2. Judul : Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling Di Kota Denpasar

Penulis : Inyoman Yuliarta Bayu Pramana, S.H.

Skripsi : Universitas Diponegoro Semarang

Tahun : 2005

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai penyelesaian sengketa tanah kavling, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai sengketa tanah kavling dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian guna mengkaji lebih mendalam tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan tersebut, Studi Kasus dengan judul : **“Penyelesaian Sengketa dalam gugatan 5 kavling tanah darat atau perumahan putusan No: 365/Pdt.G/2019/PN.Mks.”**

## **B. KASUS POSISI**

Para Pihak :

1. Darwanto Tandiawan berkedudukan di Jl. Komp. Bougenville, G.7, RT005 RW 003 Kelurahan Masale, Kecamatan Panakukang Kota Makassar dalam hal ini memberikan kuasa kepada CH.Naharuddin Abdullah, S.H., Dkk. beralamat di Bumi Bung Permai Blok D5 RT. 006/ RW. 007, Kelurahan Tamalanrea Jaya, Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Agustus

2019.Selanjutnya disebut Penggugat.

2. Hj Hafisah, S.H. Selaku Ahli Waris H. Rasyid Almarhum, Selaku Ahli Waris H. Rasyid Almarhum, bertempat tinggal di Jalan Tidung Raya nomor 10, kelurahan Bonto Makkio, Kecamatan Rappocini Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
3. Kopol Woro Susilo, bertempat tinggal di Jalan Adiyaksa IX Nomor 17 RT 004, RW 004, Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukan Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
4. Nursiah, bertempat tinggal di Jalan Adiyaksa IX Nomor 15 RT 004, RW 004, Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukan Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
5. Raimel Jesaja, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jalan Adiyaksa IX Nomor 13 RT 004, RW 004, Kelurahan Pandang Kecamatan Panakukan Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
6. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makasar , bertempat tinggal di JL. A.P. Petta Rani NO. 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Pada Kasus posisi bahwa penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 25 September 2019 dalam Register Nomor 365/Pdt.G/2019/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Tentang obyek sengketa:

Bahwa yang merupakan obyek sengketa dalam gugatan/perkara ini adalah 5 (lima) kavling tanah darat/ tanah perumahan yang terletak di Jalan Adiyaksa IX, RT 004, RW 004 Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang), Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, masing-masing, berdasarkan:

1. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1200/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2523, tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi);
2. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1201/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2524, tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi);
3. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1202/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2525, tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi);
4. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1203/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2526, tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi);
5. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1204/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2527, tahun 1982, seluas 465 M2 (empat ratus enam puluh lima meter persegi);

Dengan luas keseluruhan tanah obyek sengketa kurang lebih 2225 M2 (dua ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas: Sebelah Utara : Jalan Adiyaksa VIII Sebelah Selatan : Jalan/Lorong Adiyaksa IX Sebelah Timur. Jalan/lorong Adiyaksa IX Sebelah Barat : Kompleks Kejaksaan

Selanjutnyadisebut OBYEK SENGKETA.

B. Tentang Para Pihak.

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik TANAH OBYEK SENGKETA, berdasarkan:
  - a. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1200/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2523, tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi);
  - b. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1201/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2524, tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi);
  - c. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1202/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2525, tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi);
  - d. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1203/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2526, tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh Meter persegi);
  - e. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1204/Kelurahan Panaikang, Surat Ukur Nomor 2527, tahun 1982, seluas 465 M2 (empat ratus enam puluh lima Meter persegi);
2. Bahwa Para Tergugat telah menguasai tanah obyek sengketa, baik dengan Cara mendirikan bangunan rumah permanent dan bangunan rumah semi Permanent diatas lokasi tanah obyek sengketa, tanpa seizin bahkan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku Pemilik sah tanah obyek

sengketa.

3. Bahwa Turut Tergugat telah menerbitkan sertifikat hak milik untuk kepentingan dan atas nama masing-masing para tergugat.

C. Tentang Duduk Perkaranya:

Bahwa pada tanggal 13 Januari 1993, Penggugat telah membeli tanah obyek Sengketa dari Ode Tedjokusumo, Teddy Kusumo, Wempie Purnama dan Rusdy Purnama. Dan Penggugat tidak melibatkan Ode Tedjokusumo, Teddy Kusumo, Wempie Purnama dan Rusdy Purnama selaku Tergugat, dalam perkara ini, Karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan Pengosongan dan pengembalian tanah obyek sengketa dari Para Tergugat Kepada Penggugat selaku Pemilik sah. Namun Para Tergugat telah menguasai dan menempati bahkan mendirikan Bangunan rumah permanent dan rumah semi permanent di atas tanah obyek Sengketa tanpa seizin bahkan tanpa sepengetahuan Penggugat.

Tindakan dan perbuatan Para Tergugat menguasai dan menempati bahkan Mendirikan bangunan rumah permanent dan rumah semi permanent di atas Tanah obyek sengketa tanpa seizin bahkan tanpa sepengetahuan Penggugat, bahwa akta Jual beli yang dijadikan dasar alasan para tergugat menguasai tanah obyek sengketa, merupakan “perjanjian” yang mengandung cacad hukum yang nyata, yakni tidak memenuhi syarat subyektif, oleh karena Penjual dalam akta jual beli tersebut bukanlah pemilik sah terhadap tanah obyek sengketa. Demikian pula, perjanjian jual beli tanah tersebut juga mengandung cacad yuridis obyektif, yakni tidak berdasar clausa yang halal, karena obyek perjanjian jual beli itu, bukanlah tanah milik penjual. oleh karena akta jual beli yang menjadi alas/dasar

penguasaan terhadap tanah obyek sengketa oleh para tergugat mengandung cacad hukum yang nyata, maka menurut hukum akta jual beli yang dimiliki para tergugat berkenaan tanah obyek sengketa harus diputus dan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan bahwa turut tergugat, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar telah salah dan amat keliru menerbitkan sertifikat hak milik untuk kepentingan dan atau atas nama masing-masing para tergugat, padahal turut tergugat telah mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat atas nama penggugat,

Disamping itu, penerbitan sertifikat hak milik terhadap tanah obyek sengketa oleh Turut Tergugat untuk kepentingan dan atau atas nama masing-masing ParaTergugat didasarkan Akta Jual Beli yang mengandung cacad hukum , sehingga menurut hukum, sertifikat hak milik untuk kepentingan dan atau atas nama masing- masing Para Tergugat harus diputus dan dinyatakan tidak sah setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum terhadap tanah obyek sengketa Oleh karena Penggugat selaku pemilik sah tanah obyek sengketa seharusnya dapat menikmati tanah miliknya itu. Namun karena Para Tergugat menguasainya secara melawanhukum setidaknya melanggar hak-hak Penggugat, maka Penggugat menderita kerugian, berupa uang sewa tanah.

Penggugat tidak akan menuntut uang sewa tanah dari para Tergugat, Sekiranya Para Tergugat bersedia secara sukarela mengembalikan tanah yang dikuasainya masing-masing dan menyerahkan kepada Penggugat Namun, sekiranya Para Tergugat tidak bersedia secara suka rela mengembalikan kepada Penggugat tanah obyek sengketa yang dikuasai dan Ditempatinya itu,

maka Penggugat menuntut uang sewa tanah, dihitung Sejak masing-masing Tergugat menguasai dan menempati tanah obyek Sengketa. Adapun besarnya tuntutan uang sewa tanah milik Penggugat itu adalah Sebesar Rp. 50.000,-- (lima puluh ribu rupiah) perbulan, setiap 1 (satu) meter Tanah milik Penggugat yang dikuasainya, dihitung sejak terdaftarnya Gugatan ini hingga Para tergugat menyerahkan tanah yang dikuasainya Kepada Penggugat. Agar para Tergugat tidak mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak Ketiga lainnya, serta guna mengamankan dan menghindari permasalahan Hukum pada ketika eksekusi, maka adalah berdasar hukum jika terhadap Tanah obyek sengketa diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*).

Oleh karena hak pemilikan Penggugat didasarkan bukti-bukti outentik dan Bukti surat yang sah berupa sertifikat-sertifikat hak milik, lagi pula Para Tergugat menguasai dan menempati tanah obyek sengketa tanpa Berlandaskan alas hak yang sah, maka adalah bersesuai hukum, jika Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, Walaupun terhadap putusan pada perkara ini diajukan *verzet*, banding Atau pun kasasi.

## BAB II

### MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA DALAM GUGATAN TANAH KAVLING

#### A. Masalah Hukum

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis merumuskan masalah hukum sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 365/Pdt.G/2019/PN.Mks ?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan terhadap putusan Nomor 365/Pdt.G/2019/PN.Mks ?

#### B. Tinjauan Teoritik

##### 1. Tinjauan umum perkara perdata

Hukum perdata dikenal sebagai ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban individu dengan badan hukum. Untuk pertama kalinya istilah hukum perdata dikenal Indonesia dalam bahasa Belanda yakni Sumber hukum perdata dikodifikasikan dikenal dengan *Burgerlijk Wetboek* dan dialih bahasa menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Terdapat beberapa pandangan terkait dengan KUHPerdata ini salah satunya, KUHPerdata dipandang sebagai suatu pedoman saja karena tidak pernah ada terjemahan resmi dari *Burgerlijk* yang aslinya masih berbahasa Belanda.<sup>9)</sup>

---

<sup>9)</sup>dslalawfirm, "istilah hukum perdata dan contoh pasalnya", [www.dslalawfirm.com](http://www.dslalawfirm.com), 10,07,2021, 16:18 WIB

## **2. Tinjauan Umum Terhadap Tanah Kavling1).**

### **Pengertian Tanah Kavling**

Perkataan kavling berasal dari bahasa Belanda yang berarti “Petak” jadi tanah kavling berarti tanah petak. Menurut Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa kavling tanah adalah :

Sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, Pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan. Pengertian tanah kavling sebagai salah satu unsur dari jual-beli Tanah ( kavling ) didalam praktek dimaksudkan adalah sebagai Sebidang tanah dalam bentuk yang telah ditentukan bentuk dan Luasnya oleh pihak pertama sebagai koordinator kavling ( developer ), Sehingga tanah tersebut diperuntukan siap bangun bagi pihak kedua (Pembeli) dalam suatu kawasan dan areal lingkungan tertentu. Dengan demikian maka unsur tanah bagi jual-beli tanah kavling Adalah tanah-tanah yang peruntukannya guna membangun rumah Yang telah ditentukan luas dan bentuknya agar dapat dialihkan Haknya dari pihak developer / koordinator kavling kepada pihak Pembeli.

### **2). Prosedur Jual Beli Tanah Kavling**

Proses jual-beli tanah kavling apabila ditinjau dari sudut yuridis tiada lain adalah proses jual-beli tanah, hanya saja dalam hal penyediaan lahan (tanah) sebagai obyek jual-belinya yang memiliki perbedaan dengan jual- beli tanah pada umumnya. Dalam praktek jual-beli tanah kavling, proses terjadinya perbuatan hukum tersebut diawali dengan penawaran oleh pihak developer atau yang

biasanya juga disebut dengan koordinator kavling, yang dalam hal ini dapat berupa orang atau badan hukum resmi baik berupa Perseroan Terbatas maupun usaha dagang ( CV ) yang memiliki izin untuk itu kepada masyarakat luas umumnya bahwa mereka memiliki lahan ( tanah ) pada suatu areal / kawasan lingkungan tertentu yang siap untuk dibangun rumah hunian dengan penataan sedemikian rupa sehingga apabila semua bagian / kavling telah dibangun rumah maka akan membentuk suatu lingkungan pemukiman baru.

Mengenai hal tersebut mendapatkan tanggapan khusus dari Pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana dijelaskan Dalam bagian menimbang Undang-Undang tersebut sebagai berikut :

Sesuai dengan kebutuhan nyata dari masyarakat setempat yang memerlukan kavling tanah matang ukuran kecil dan sedang Tanpa rumah, bidang usaha dibidang pembangunan perumahan Dapat menjual tanah kavling tanah matang ukuran sedang, kecil Sedang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1992. Tanah yang ditawarkan oleh pihak developer atau koordinator Kavling sebagai pihak pertamasebelumnya membebaskan sejumlah Luas tertentu tanah tersebut dari pemilik asal tanah tertentu tersebut Diatas dengan jalan pelepasan hak dari pemilik tersebut, dan pihak Pertama mengajukan permohonan hak kepada instansi yang Berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Sehingga mendapatkan hak dan wewenang untuk melakukan penata Gunaan penjualan berikutnya dalam bentuk kavling dengan Pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

sebagaimana layaknya jual-beli tanah dilangsungkan menurut Ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yang didasarkan atas Ketentuan undang-undang Pokok Agraria secara terang dan tunai Sebagaimana asas hukum adat tentang jual-beli tanah yang berlaku. Disamping itu pengembang harus mempunyai SPPT ( Surat Penunjukkan Penggunaan Tanah ). SPPT bukan tanda bukti Pemilikan tanah tetapi hanya sekedar menunjukkan bahwa instansi Pengelola tanah yang disebut dalam surat itu memberikan hak untuk Menggunakan bidang tanah tertentu, hak atas tanah itu harus dimohon kepada pemerintah sebagai bukti telah dilakukan peralihan Hak dari yang berhak atas tanah itu.

Hal lain yang menjadikan proses jual-beli tanah kavling berbeda Dengan jual beli tanah pada umumnya sehubungan dengan asas Terang dan tunai adalah dalam hal pembayaran dari harga tanah Kavling tersebut oleh pihak pembeli. Peristiwa hukum berupa terikatnya pihak penjual (developer / Koordinator kavling ) dengan pihak kedua ( pembeli tanah kavling ) Untuk melakukan peralihan hak setelah tercapai kata sepakat antara Para pihak tentang harga dan barang.

Persetujuan sebagai persesuaian kehendak atas barang dengan harga sehingga melahirkan ikatan hukum berupa jual-beli ( tanah ) terjadi pada saat diadakan perjanjian jual beli sebagai tanda persetujuan timbal balik antarpenjual dengan pembeli tentang obyek peralihan hak tersebut yang selanjutnya dituangkan dalam bentuk akta otentik mengenai hal-hal yang telah disetujui para pihak tersebut untuk memenuhi syarat sah peralihan hak

Unsur *levering* ( penyerahan ) barang dan harga dalam jual-beli tanah kavling tiada lain untuk memenuhi asas tunai yang menjiwai hukum tanah (*Agraria*) itu sendiri. Sedang unsur dibuatkannya akta otentik dalam bentuk akta jual-beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat. Pembuatan Akta Tanah melalui PPAT adalah untuk memenuhi asas lainnya yakni asas terang dalam hukum adat. Penyerahan sebagai suatu proses dalam jual-beli tanah dimaksudkan adalah penyerahan hak milik atas tanah itu sendiri berdasarkan akta jual-beli yang ada. Hal itu senada dengan pendapat Subekti, yang memberikan bentuk-bentuk penyerahan (*juridisch levering*) terhadap barang didalam suatu perjanjian jual-beli, sebagai berikut :

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang itu.
2. Untuk barang tetap (tak bergerak) dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama (*overschrijving*).

Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan perbuatan Yang dinamakan *cessie*. Berdasarkan hal tersebut, maka penyerahan barang tidak bergerak ( tanah ) untuk mewujudkan surat jual-beli tanah termasuk kavling tanah Adalah dengan dilakukan proses balik nama setelah akta peralihan hak Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).

### **3. Pengertian Sengketa**

Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama yang dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan diantara mereka. Menganalisis siapa dan mengapa mereka terlibat adalah salah satu aspek

yang penting dalam studi tentang sengketa sistem penguasaan tanah.<sup>10)</sup>

#### **4. Pengertian sengketa tanah**

Pengertian sengketa tertera dalam UU Sengketa Tanah yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011. Di dalamnya tertulis bahwa sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas.

Singkatnya, tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana mereka saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Tanah sengketa adalah kasus yang bisa dibilang sering terjadi di Indonesia.

Faktanya, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat telah menangani sebanyak 185 kasus pertanahan dengan adanya indikasi keterlibatan mafia tanah. Jenis kasusnya pun beragam, misalnya pemalsuan dokumen, merubah batas tanah secara ilegal dan sebagainya. Kasus sengketa terkait tanah digolongkan dalam 3 klasifikasi, diantaranya:

##### **1. Kasus ringan**

Dikatakan sebagai kasus ringan karena pengadaannya berupa petunjuk yang bersifat teknis administratif. Sehingga penyelesaiannya cukup dilakukan dengan adanya surat petunjuk penyelesaian kepada pemohon atau pengadu.

##### **1. Kasus sedang**

Kasus sedang melibatkan hukum dalam penyelesaiannya dan administrasi yang

---

<sup>10)</sup> NN, “ Pengertian Sengketa ” <https://elearning.menhk.go.id>, 09-15:38, 2021.

jelas namun tidak menimbulkan gejala sosial, politik, keamanan dan ekonomi.

## 2. Kasus berat

Kasus sengketa bisa dikatakan berat apabila melibatkan banyak orang dan dimensi hukumnya cukup kompleks. Sehingga bisa menimbulkan gejala sosial, politik, keamanan dan politik.

## 5. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pertentangan Atau konflik, konflik berarti adanya pertentangan antara orang-orang atauKelompok-kelompok terhadap suatu objek permasalahan. Pertentangan atau Konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang Mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek Kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang Lain Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui:

### a) **Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)**

Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas Suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para Pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan Yang bertentangan. Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis. <sup>11)</sup> Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, karena itu untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan,diharuskan antri untuk menunggu.

---

<sup>11)</sup> Tri jata ayu, “ Litigasi dan alternative penyelesaian sengketa”  
<https://www.hukumonline.com>, 09-16:25, 2021

## **b) Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (*Non Litigasi*)**

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi telah dikenal adanya penyelesaian sengketa alternatif yang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase.

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) dalam berbagai bentuk, seperti:

### 1) Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan.

### 2) Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

### 3) Konsiliasi

Konsiliasi adalah lanjutan dari mediasi. Mediator beralih fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para

pihak. Jika para pihak menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

Hasil akhir dari rangkaian proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 yang berhasil maka akan Menghasilkan kesepakatan atau perdamaian antara para pihak yang Bersengketa.

## **6. Pengertian Konflik**

Konflik pertanahan merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Mencari keseimbangan atau win-win solution atas konflik yang sudah terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu dibutuhkan pemahaman mengenai akar konflik, faktor pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya. Dengan usaha-usaha penyelesaian akar masalah, diharapkan sengketa dan konflik pertanahan dapat ditekan semaksimal mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan agraria yang mensejahterakan.

Konflik berasal dari kata kerja Latin *configere* yang berarti saling memukul.

Secara sosiologis, konflik diartikan sebagai suatu proses sosial antara dua orang atau lebih (bisa juga kelompok) dimana salah satu pihak berusaha menyingkirkan pihak lain dengan menghancurkannya atau membuatnya tidak berdaya. Konflik dapat juga dikatakan sebagai suatu bentuk interaksi sosial ketika dua individu mempunyai kepentingan yang berbeda dan kehilangan keharmonisan di antara mereka. Pada dasarnya konflik merupakan hal yang alamiah dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari.

Konflik menurut Susetianan akan terjadi apabila sebuah kelompok berjuang untuk membela kepentingan-kepentingannya. Dalam terminologi Hobbesian juga dalam Susetianan, konflik, untuk keuntungan, keamanan ataupun kejayaan, hanya akan berhenti dalam kematian.

Max Weber mendemonstrasikan bahwa konflik tidak dapat dikeluarkan dari kehidupan sosial. Perdamaian tidak lebih dari sebuah perubahan dalam bentuk konflik atau dalam hal antagonis atau objek konflik, atau pada akhirnya dalam kesempatan seleksi.

Dahrendorf menyatakan bahwa seluruh kehidupan sosial adalah konflik, karena ia merupakan perubahan. Sengketa atau konflik merupakan suatu yang menjadi bagian dari kehidupan manusia sebagai makhluk sosial yang berinteraksi dengan sesamanya.<sup>12)</sup>

Konflik bukan sesuatu yang harus dihindari tetapi dihadapi melalui pengenalan dan kemampuan mengelola secara baik dan benar. Konflik menjadi

---

<sup>12)</sup> Ralf Dahrendorf, *Konflik dan Konflik dalam Masyarakat Industri: Sebuah Analisa Kritis*, Rajawali Press, Jakarta, 1986, hlm. 142

bagian penting yang kerap kali dihadapi ketika berinteraksi dalam masyarakat. Para ahli, praktisi dan akademisi memiliki cara pandangan yang beragam dalam memahami konflik. Berikut dikemukakan beberapa pengertian konflik ;

Konflik merupakan warisan kehidupan sosial yang dapat berlaku dalam berbagai keadaan akibat dari berbangkitnya keadaan ketidak-setujuan, kontroversi dan pertentangan di antara dua pihak atau lebih pihak secara berterusan.

Konflik merupakan ekspresi pertikaian antara individu dengan individu lain, kelompok dengan kelompok lain karena beberapa alasan. Dalam pandangan ini, pertikaian menunjukkan adanya perbedaan antara dua atau lebih individu yang diekspresikan, diingat, dan dialami.

Beberapa pengertian konflik yang disampaikan pakar di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Konflik adalah proses yang dinamis dan keberadaannya lebih banyak menyangkut persepsi dari orang atau pihak yang mengalami dan merasakannya. Dengan demikian jika suatu keadaan tidak dirasakan sebagai konflik, maka pada dasarnya konflik tersebut tidak ada dan begitu juga sebaliknya.

### **7. Pengertian Sengketa/ Konflik Agraria**

Konflik pertanahan dapat diartikan sebagai konflik yang lahir sebagai akibat adanya hubungan antar orang atau kelompok yang terkait dengan masalah bumi dan segala kekayaan alam yang terdapat di atas permukaan maupun di dalam perut bumi. Istilah sengketa dan konflik pertanahan sering kali dipakai sebagai suatu padanan kata yang dianggap mempunyai makna yang sama. Akan tetapi sesungguhnya kedua istilah itu memiliki karakteristik yang berbeda.

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang

Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI memberi batasan mengenai sengketa, konflik maupun perkara pertanahan. Pasal 1 Peraturan Kepala BPN tersebut menyatakan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.

a. Sengketa Pertanahan.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.

b. Konflik Pertanahan.

Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio politis.<sup>13)</sup>

---

<sup>13)</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012, hlm. 66

c. Perkara Pertanahan.

Perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI.

## **8. Berpindahnya Hak Atas Tanah**

Berpindahnya hak atas tanah diatur secara tegas oleh Pasal 37 (1) PP 24 / 1997 yang menyatakan bahwa : Peralihan hak atas tanah dari hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga berdasarkan pasal ini jelas bahwa hak atas tanah berpindah karena jual beli setelah dilakukan peralihan hak dihadapan PPAT.

## **9. Fungsi / Tujuan Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Pasal 3 PP 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah berfungsi / bertujuan untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenal bidang-bidang

tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;

- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. <sup>14)</sup>

## 10. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Masalah sengketa biasanya disebabkan oleh beberapa faktor yang bervariasi.

Yang paling sering terjadi yaitu masalah mengenai jual beli tanah. Ada beberapa faktor lain, diantaranya:

- a. Kurang jelasnya proses sertifikasi tanah.
- b. Kurang memperhatikan proses administrasi sehingga mudah diklaim oranglain Keterbatasan sumber daya manusia.
- c. Kebijakan yang belum optimal.
- d. Pelaksanaan administrasi pertanahan yang kurang tertib.<sup>15)</sup>

## 11. Akar Konflik Pertanahan.

Akar konflik pertanahan merupakan faktor mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi serta diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan.<sup>16)</sup> Penyebab umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.

---

<sup>14)</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm, 72.

<sup>15)</sup> NN, "Sengketa Tanah: Pengertian, Contoh Kasus dan Penyelesaiannya" <https://prospeku.com/artikel/sengketa-tanah---3462,24-okt-2021,17:20WIB>.

<sup>16)</sup> Marzuki, "Konflik Tanah di Indonesia", [www.pusham.uji.ac.id](http://www.pusham.uji.ac.id) 24-okt-2021, 17:50 WIB.

## 1) Faktor Hukum

Beberapa faktor hukum yang menjadi akar dari konflik pertanahan belakangan ini antara lain :

### a. Tumpang tindih peraturan.

UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria lainnya, dalam perjalanannya dibuat beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai Undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan Undang-undang agraria. UUPA yang mulanya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan di Indonesia menjadi tidak berfungsi dan secara substansial bertentangan dengan diterbitkannya berbagai peraturan perundangan sektoral seperti UU Kehutanan, UU Pertambangan, UU Transmigrasi dan lain-lain.

### b. Tumpang tindih peradilan.

Pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana dan peradilan tata usaha negara (TUN). Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana).

## 2) Faktor Non Hukum

### a. Tumpang tindih penggunaan tanah.

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat

mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.

b. Nilai ekonomis tanah tinggi

Ada anggapan disamping emas, nilai tanah dari waktu ke waktu akan semakin tinggi, sehingga untuk memperoleh tanah semakin sulit.

c. Kesadaran masyarakat meningkat

Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap masyarakat pun ikut berubah. Terkait tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

d. Tanah tetap, penduduk bertambah.

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.

e. Kemiskinan.

Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses masyarakat miskin.<sup>17)</sup>

## 12. Tipologi Konflik Pertanahan.

Tipologi konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani. Tipologi konflik pertanahan yang ditangani Badan Pertanahan Nasional RI dapat dikelompokkan menjadi 8 (delapan), terdiri dari masalah yang berkaitan dengan:

- a. Penguasaan dan Pemilikan Tanah, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perijinan di bidang pertanahan.<sup>18)</sup>

---

<sup>17)</sup>Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm 7.

<sup>18)</sup>Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hlm56.

- c. Batas atau letak bidang tanah, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- d. Pengadaan Tanah, yaitu perbedaan pendapat, kepentingan, persepsi atau nilai mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.
- e. Tanah obyek Landreform, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek obyek dan pembagian tanah obyek Landreform.
- f. Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir, yaitu perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai Keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikwidasi.
- g. Tanah Ulayat, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetap dikuasai oleh pihak lain.
- h. Pelaksanaan Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang

berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Maria SW Sumardjono menegaskan bahwa berbagai konflik agraria diakibatkan oleh adanya penggarapan tanah yang menjadi areal kehutanan atau perkebunan oleh rakyat, adanya pelanggaran terhadap ketentuan ladreform, adanya upaya penyediaan lahan untuk kepentingan pembangunan, serta, karena adanya berbagai masalah perdata.

Hal penting lain yang perlu dicatat dalam masalah karakteristik sengketa agraria ini adalah bahwa telah terjadi pergeseran pola antara masa pasca kemerdekaan hingga era Orde Baru. Pada pasca kemerdekaan sampai dengan era akhir 1960 an, sengketa biasanya terjadi pada di pedesaan antara petani penggarap dengan penguasa tanah. Sedangkan pada decade 1980 sampai dengan akhir Orde Baru sengketa terjadi antara pemilik tanah setempat melawan pemodal besar atau pemerintah. Akan tetapi, berdasarkan penelitian ini didapatkan bahwa pada masa reformasi, sengketa berupa rakyat penggarap melawan pemerintah atau industri dengan posisi rakyat yang sangat menguat, dimana penjarahan tanah banyak terjadi.<sup>19)</sup>

Di samping itu, dalam berbagai sengketa agraria, terdapat berbagai unsur yangacapkali terlibat di dalamnya, utamanya adalah:

- a. Adanya Faktor ekonomi, aktor politik ataupun aktor sosial yang kuat
- b. Administrasi yang bermasalah, termasuk di dalamnya proses

---

<sup>19)</sup>Ralf Dahrendorf, *Konflik dan Konflik dalam Masyarakat Industri*,Rajawali, Jakarta,1986, hlm 9.

ajudikasi yang tidak tertata baik.

- c. Melibatkan warga masyarakat yang sangat awam terhadap hukum positif namun dalam realitanya sudah menguasai tanah tersebut dalam waktulama, dan bahkan secara turun temurun. Dan segmen ini biasanya sebagai korban.

Adapun sebab yang lebih detail dari munculnya sengketa agraria adalah faktor-faktor seperti,

- a. Pertama, tidak meratanya distribusi pemanfaatan dari sumber daya agrarian yang ada.
- b. Kedua, ekspansi wilayah oleh suatu kelompok, dan ini lebih banyak terjadi perkotaan.
- c. Ketiga, adalah adanya kegiatan ekonomi sebagian dari masyarakat. Tentu ini adalah kegiatan ekonomi yang dapat mengganggu masyarakat sekitarnya.
- d. Keempat, adanya kepadatan penduduk yang menuntut penyediaan lahan yang semakin luas.<sup>20)</sup>

Jika dianalisa terkait posisi para pihak yang terlibat sengketa, maka ada konflik vertikal dalam arti konflik antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak yang berwenang, horizontal ialah konflik antara satu masyarakat dengan masyarakat lainnya, dan konflik antara masyarakat melawan investor.

---

<sup>20)</sup>John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika. Jakarta, 1987, hlm 16.

### **13. Karakteristik Sengketa Agraria Di Indonesia**

Telah disadari oleh para pendiri bangsa bahwa Negara Indonesia ini memiliki tingkat keragaman yang sangat tinggi, baik dari segi budaya, letak geografis maupun agama. Keberagaman yang semacam ini tentu bukan tanpa efek yang serius bagi perkembangan bangsa ke depannya. Karena itulah, pembangunan Negara ini tidak boleh hanya dilakukan dengan menggeneralisir berbagai faktor keragaman tersebut. Karena itulah maka Negara dirumuskan sebagai terdiri atas *Zelfbesturende landschappen dan Volksgemeenschappen* di dalam UUD 1945 (sebelum amandemen). Menurut sebagian pendapat, langkah ini mempunyai dua sisi implikasi.

Pertama dengan menyerap kekhasan tiap komunitas yang ada, maka negara telah berupaya menciptakan satu bangsa. Kedua, pengabaian terhadap eksistensi berbagai komunitas dengan segenar kekhasannya tersebut akan berimplikasi pada kegagalan cita-cita membangun satu bangsa Indonesia (Naskah Akademik RUU Perlindungan Masyarakat Adat, 2011).

Konflik tidaklah mungkin dapat dihindari, sebagaimana fakta yang ada bahwa konflik akan selalu ada dalam masyarakat. Satu-satunya cara yang dapat dilakukan, selain menyelesaikan konflik yang telah terjadi, adalah dengan mendeteksi lebih dini potensi konflik yang akan muncul, sehingga konflik tidak akan dapat direduksi eksese yang ditimbulkannya. Dalam teori konflik, keberagaman jelas merupakan berkontribusi pada terjadinya perbedaan. Perbedaan tersebut merupakan elemen yang dapat mengakibatkan disintegrasi dan perubahan.

Sengketa agraria merupakan suatu sengketa yang sangat sering terjadi dalam masyarakat, terlebih masyarakat Indonesia yang memang merupakan masyarakat agraris. Dari penelitian yang dilakukan, nampak bahwa berbagai kasus sengketa agraria terjadi terkait dengan berbagai macam lahan pertanian, perkebunan, pertambangan ataupun lahan jenis lainnya.

#### **14. Macam-macam putusan hakim**

Hakim merupakan profesi yang memiliki peranan penting dalam suatu negara. Pengertian hakim sendiri telah diatur dalam beberapa Undang-Undang, diantaranya tercantum pada Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dan UU No 48 Tahun 2009, yakni:

Pasal 1 butir 8: “Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili.”

Pasal 1 butir 9: “Mengadili adalah serangkaian tindakan hakim untuk menerima, memeriksa, dan memutus perkara pidana berdasarkan asas bebas, jujur, dan tidak memihak di sidang pengadilan dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.” Dalam suatu rangkaian acara pada pengadilan menghasilkan putusan hakim, yang mana putusan hakim ini dilakukan setelah hakim telah selesai menerima serta memeriksa suatu sengketa termasuk seluruh pertimbangan-pertimbangannya yang menjadi pemberat dan peringan suatu masa hukuman. Putusan hakim didapat dari dan atas permusyawaratan oleh hakim ketua dan hakim anggota sebagaimana yang tercantum dalam UU No 48 Tahun 2009:

Pasal 14: “(1) Putusan diambil berdasarkan sidang permusyawaratan hakim yang bersifat rahasia.

(2) Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.”

Ada 2 (dua) macam putusan hakim, yakni putusan sela dan putusan akhir.

Putusan akhir menurut sifatnya dibagikan menjadi 3 (tiga), yakni:

1. Putusan *Declaratoir*

Putusan *declaratoir* yakni putusan yang bersifat hanya menerangkan, menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata. Contohnya mengenai anak angkat yang sah (C adalah anak angkat sah dari pasangan B dan E). Mengenai ahli waris yang sah (X dan Y adalah ahli waris yang sah dari almarhum A). Mengenai ikatan perkawinan yang sah (X dan Y merupakan pasangan perkawinan yang sah menurut hukum).

2. Putusan *Constitutif*

Putusan *constitutif* yakni putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru. Misalnya ialah putusan yang menyatakan seseorang pailit, putusan yang berhubungan dengan perceraian.

3. Putusan *Condemnatoir*

yakni putusan yang memuat tentang suatu penghukuman salah satu pihak yang berperkara. Contohnya yakni dimana pihak tergugat diberi hukuman untuk menyerahkan sebidang tanah beserta dengan rumahnya untuk membayar suatu utang. Sedangkan putusan sela dibagi menjadi 3 bagian juga, yakni:

### 1. Putusan *Prepatoir*

Putusan *Prepatoir* adalah suatu putusan yang dijatuhkan hakim untuk mempersiapkan perkara serta untuk mengatur pemeriksaan perkara. Contohnya ialah putusan yang mengatur tentang gugat balik tidak diputuskan secara beriringan dengan gugatan konvensi maupun putusan yang menerima atau menolak tundanya suatu sidang karena alasan yang tidak dikabulkan. Selain itu mengenai principal yang harus datang sendiri di suatu sidang.

### 2. Putusan *Provisionil*

Putusan *Profisionil* adalah putusan yang dijatuhkan berhubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara itu ditiadakannya tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak maupun kedua belah pihak. Misalnya ialah Mobil yang disewakan oleh penggugat dirusak oleh tergugat sedangkan pada waktu itu mobil yang dikendarai tergugat tertabrak mobil lainnya sehingga menimbulkan terguugat harus segera dihukum untuk memperbaiki mobil tersebut.

### 3. Putusan *Insidentil*

Putusan *Insidentil* adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim karena adanya suatu kejadian yang dimaknai sebagai timbulnya suatu peristiwa yang membuat tertundanya suatu perkara. Contohnya yakni, ketika suatu pemeriksaan dalam pengadilan penggugat ataupun tergugat meminta agar adanya pihak ketiga yang didengarkan untuk menjadi saksi .

Dalam hal ini dibedakan menjadi 3 bagian, yakni:

- 1) *Vrijwaring* adalah dimana penggugat ataupun tergugat menarik pihak ketiga kedalam suatu acara persidangan yang berfungsi untuk menjamin kepentingan pihak yang menarik pihak ketiga tersebut dengan harapan untuk terbebas dari suatu gugatan yang disengketakan tersebut.
- 2) *Voeging* adalah ikut sertanya pihak ketiga dalam suatu acara persidangan yang mana bertujuan agar pihak ketiga tersebut memihak kepada salah satu pihak yang sedang berperkara untuk melindungi kepentingan hukumnya.
- 3) *Tussenkomst* adalah turut campurnya pihak ketiga dalam suatu acara persidangan demi kepentingannya sendiri atas dasar suatu kepentingannya yang diperebutkan atau dipermasalahkan oleh salah satu pihak (penggugat atau tergugat).<sup>21)</sup>

## **15. Teori Mengenai Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah**

### **1. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

Sertifikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanahwakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas

---

<sup>21)</sup>Bambang Sutiyo, *penyelesaian sengketa*, Citra Media, Yogyakarta, 2006

suatu bidang tanah dan surat ukur.<sup>22)</sup> Sertifikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama.

Sertifikat tanah wakaf adalah sertifikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan “wakaf” di belakang nomor hak milik yang bersangkutan.

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertifikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

---

<sup>22)</sup>Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, 2013, hlm. 65

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan perusahaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain. pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat. Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria- kriteria sebagai berikut :

- a. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
- b. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.
- c. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata dan Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan diatas adalah bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku.

Ketentuan peraturan-peraturan perundangan yang di maksud yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, sertipikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan obyek tanah dikuasai serta dikerjakan secara nyata secara terus menerus lebih dari 5 tahun.<sup>23)</sup> Kriteria-kriteria sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti hak yang kuat sebagai berikut :

---

<sup>23)</sup> Andi Hamzah, *Hukum Agraria Indonesia*, Gunung Agung Jakarta 1997

Proses Penerbitan Sertiikat Hak Milik Atas Tanah Harus Melalui Prosedur-  
Prosedur atau Mekanisme Ketentuan Peraturan Perundang-Perundangan yang  
Berlaku Sertifikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum yang di buatdan  
diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan  
Nasional.

Pengertian sertifikat hak milik atas tanah menurut Pasal 1 angka 20  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah  
surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf c  
Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah  
wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-  
masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1  
angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan “rangkaiian kegiatan yang  
dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan,  
pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam  
bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah  
susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah  
yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak  
tertentu yang membebaninya”.

Agar subyek hukum pemohon hak milik atas tanah dapat memperoleh  
kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yakni berupa sertifikat, maka harus  
dilalui melalui berbagai tahapan yang telah di tetapkan oleh pemerintah  
berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran

tanah dan Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>24)</sup>

1. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Buat Oleh Pemegang Hak Yang Beriktikad Baik

Sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh instansi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar permohonan Pemegang Hak yang beritikad baik atas obyek tanah. dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut di mohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang di dasari dengan itikad baik. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian itikad baik dengan kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan yang baik.

Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”. Itikad baik juga dibedakan dalam sifatnya yang subjektif dan objektif. Pada itikad baik yang subjektif, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik yang objektif atau hal yang sesuai dengan akal sehat dan keadilan, dibuatukuran objektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya (penilaian menurut norma-norma yang objektif). Wirjono Prodjodikoro membagi itikad baik menjadi dua macam, yaitu:

- (1) Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik disini biasanya berupa perkiraan atau anggapan

---

<sup>24)</sup>Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 30.

seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi yang beritikad tidak baik (te kwader trouw) harus bertanggungjawab dan menanggung risiko. Itikad baik semacam ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1977 ayat KUH Perdata dan Pasal 1963 KUH Perdata, dimana terkait dengan salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas barang melalui daluwarsa. Itikad baik ini bersifat subjektif dan statis.

(2) Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajibanyang termaksud dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaansesuatu hal.

Tentunya setelah sertifikat hak milik atas tanah di buat oleh pemegang hak atas tanah yang didasari dengan Itikad baik di dalam permohonan penerbitan sertifikat hak milik tersebut, maka secara hukum, sertifikat tersebutdapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat terhadap kepemilikan terhadap suatu obyek tanah.

## 2. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Diterbitkan Oleh Instansi Yang Berwenang

Suatu sertifikat hak milik atas tanah agar dapat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat harus memenuhi salah satu kriteria dalam penerbitannya dilakukan oleh Instansi yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pejabat yang berwenang dalam hal menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah adalah Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya di atur pada bagian III pasal 12 dan Pasal 13 serta Bab IV tentang kewenangan kegiatan pendaftaran tanah Pasal 14 dan Pasal 18 Kewenangan yang diperoleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat hak milik atastanah merupakan kewenangan yang bersumber secara atributif yakni pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.

### 3. Obyek Tanah Dikuasai Serta Dikerjakan Secara Nyata Secara Terus Menerus Lebih Dari 5 Tahun

Kriteria yang terakhir agar sertifikat hak milik atas tanah yang dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, yakni bahwa obyek tanah yang dikuasainya harus dikerjakan secara nyata dan secara terus menerus selama lebih dari 5 tahun. Jika kita merujuk pada Pasal 24 ayat 2

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa : “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dipercaya;
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagai mana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. Penjelasan dalam ketentuan Pasal 24 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas menekankan bahwa subyek hukum yang hendak melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus secara nyata menguasai tanah secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ataupun pendahulu pendahulunya.

Jika kriteria-kriteria sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat telah terpenuhi sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka secara pasti dan nyata, akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah, jika pada suatu saat nanti adanya gangguan atau gugatan dari pihak lainnya. Tentunya hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh

J.M. Otto yang dikutip oleh Sri Djatmiati, kepastian hukum (*rechtszekerheid*) memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan negara.
- 2) Aparat pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut.
- 3) Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum.
- 4) Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan aturan hukum tersebut.
- 5) Putusan hakim dilaksanakan secara nyata. Sehingga, ketika kriteria-kriteria sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat telah terpenuhi, maka pemegang sertifikat hak milik atas tanah dapat mempertahankan hak kepemilikannya dengan alat pembuktian berupa sertifikat hak milik atas tanah yang subyek hukum miliki dan kuasai.

Perlindungan Hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beriktikad baik Secara kosepsional, perlindungan hukum terhadap hak-hak individu dan masyarakat adalah merupakan salah satu hak assasi bagi idividu dan masyarakat, dapat berupa perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif.

Menurut pendapat Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta tentang fungsi hukum untuk memberi perlindungan adalah bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk

menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.

#### 1. Perlindungan Hukum Secara Preventif Bagi Pemegang Sertifikat

Hak Milik Atas Tanah Yang Beriktikad Baik Perlindungan hukum preventif yang diberikan bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang beriktikad baik yakni telah di atur di dalam ketentuan Pasal 32 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: Ayat 1 : “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Ayat 2 : “ Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau

penerbitan sertifikat tersebut.”

Ayat (1) pasal ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan ayat (2) pasal ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beriktikad baik. Dalam hal ini juga penulis mengacu Pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor :07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan khususnya pada poin ke IX yang menyatakan bahwa “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian penjual diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada penjual yang tidak berhak. Jika melihat ketentuan rumusan yang tercantum pada point IX SEMA Nomor : 07 tahun 2012 maka, perlindungan hukum secara nyata di lindungi bagi pembeli yang beriktikad baik, meskipun pembeli tersebut memperoleh obyek tanahnya dari penjual yang tidak berhak untuk menjualnya, sedangkan pemilik aslinya hanya dapat menuntut ganti kerugiannya saja.

Jika unsur ketentuan diatas dikaitkan dengan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beriktikad baik, maka pemegang sertifikat yang beriktikad baik memperoleh tanah dengan cara menguasai secara nyata dan terus menerus selama bertahun-tahun tanpa adanya keberatan atau gugatan-gugatan yang diajukan ke pengadilan oleh pihak lain

meskipun dikemudian hari objek tanah yang digugat merupakan tanah milik pihak lain, maka pemegang sertifikat yang beritikad baik secara hukum harus dilindungi terhadap kepemilikan dan penguasaannya terhadap obyek tanah yang telah dikuasai oleh pemegang sertifikat yang beritikad baik, sedangkan pemilik asal tanah yang melakukan gugatan ke pengadilan hanya diberikan ganti kerugian terhadap objek tanah yang telah di sertifikatkan oleh pemegang sertifikat yang beritikad baik.

## 2. Perlindungan Hukum Secara Represif Bagi Pemegang Sertifikat

Hak Milik Atas Tanah Yang Beritikad Baik Perlindungan hukum secara Represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang Represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Perlindungan Represif yang diberikan bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik dari adanya gugatan-gugatan pihak lain di pengadilan, yakni dengan Lembaga *Reschstverwerking* dalam penyelesaian sengketa perebutan penguasaan hak milik atas tanah bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik. Akan tetapi, istilah *rechtverwerking* masih belum terdapat persamaan persepsi.

Boedi Harsono mengartikan *rechtverwerking* sebagai kehilangan hak. Menurut Kamus Hukum Belanda-Indonesia yang digunakan dalam konteks Bahasa Indonesia saat ini *rechtverwerking* adalah pelepasan hak. Ter Haar mengartikan dengan makna melepaskan sendiri haknya oleh seorang subjek

pemegang hak.

Soebekti Poesponoto mengartikan *rechtverwerking* sebagai penghilangan hak sendiri Teori Mengenai Sertipikat Sebagai Produk Pejabat Tata Usaha Negara Hak merupakan kekuasaan, kewenangan, kepentingan yang dilindungi hukum. Didalam hukum Indonesia, mengatur mengenai hak atas kebendaan baik benda bergerak, maupun tidak bergerak. Kepemilikan benda khususnya benda tidak bergerak harus dibuktikan keabsahan kepemilikan atas benda tersebut.

Kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas tanah, dimana sertifikat sebagai dokumen penting dan sah sebagai bukti dan dasar kepastian hukum kepemilikan atas tanah. Sertifikat merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya BPN bertanggung jawab atas segala permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertifikat atas tanah.

Sertifikat merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah. BPN bertanggung jawab atas sertifikat yang dikeluarkannya.

Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa:

(1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

(2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

- a) Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b) Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c) Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkaralain;
- d) Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Atas dasar hukum di atas dapat dipahami bahwa pelaksanaan putusan pengadilan oleh BPN hanyalah sebatas Putusan Pengadilan TUN yang berkekuatan hukum tetap. Tetapi pengecualiannya adalah pada ayat (2) dengan alasan-alasan tersebut di atas. Pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

Seperti yang tertera di Pasal 55 (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:

- a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
- b. Pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- c. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

1. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
2. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
3. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
4. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
5. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya.