

IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
NABILA HUSNA
2206200639P**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT/TH/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Sabtu** tanggal **13 September 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : NABILA HUSNA
NPM : 2206200639P
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM PENYELESIAN SENGKETA TANAH
Penguji :
1. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn. NIDN. 0103057201
2. Lailatus Sururiyah, S.H., M.A NIDN. 0124048502
3. Muklis S.H., M.H NIDN. 0114096201

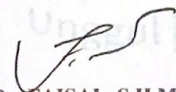
Lulus, dengan nilai A-, Predikat sangat baik

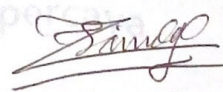
Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pg/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Dika menjabarkan surat ini agar disebarkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Sabtu**, Tanggal **13 September 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : NABILA HUSNA
NPM : 2206200639P
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

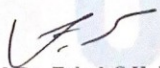
Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat baik**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Acara**

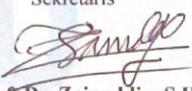
PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

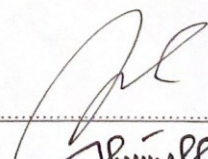
NIDN : 0122087502

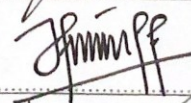

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

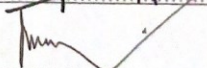
NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H.,
C.N., M.Kn.
2. Lailatus Sururiyah, S.H., M.A
3. Muklis S.H., M.H





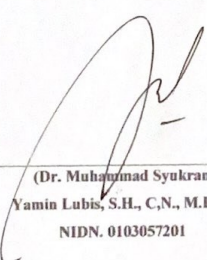


PENGESAHAN SKRIPSI

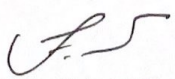
Judul : IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
Nama : NABILA HUSNA
NPM : 2206200639P
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Acara

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 13 September 2025.

Dosen Penguji

		
(Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn.) NIDN. 0103057201	(Lailatus Sururiyah, S.H., M.A) NIDN. 0124048502	(Muklis S.H., M.H) NIDN. 0114096201

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT.III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Dilarang menyalin atau menyebarluaskan
tanpa izin tertulis dari Universitas

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

Nama : NABILA HUSNA
NPM : 2206200639P
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM ACARA
Judul skripsi : IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Dosen Pembimbing : Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 11 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



Bila diperlukan surat ini agar diberikan
nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/II/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

NAMA : NABILA HUSNA
NPM : 2206200639P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
PENDAFTARAN : TANGGAL 11 SEPTEMBER 2025

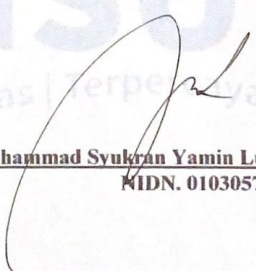
Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Disetujui
DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502


Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn.
NIDN. 0103057201



Bila menandatangani surat ini agar disetujui
Senior dan bawanya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT/II/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NABILA HUSNA
NPM : 2206200639P
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH (Studi di Pengadilan Negeri Medan)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 10 September 2025

Disetujui:
Dosen Pembimbing

Dr. M. Sukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang
bertandatangan di bawah ini :

NAMA : NABILA HUSNA
NPM : 2206200639P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan
adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.
Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan
karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai
dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 10 September 2025

Saya yang menyatakan,



NABILA HUSNA
NPM. 2206200639P



UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/04/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
 <http://fahum.umsu.ac.id>  fahum@umsu.ac.id  [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan)  [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan)  [umsu.medan](https://twitter.com/umsu.medan)  [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)



NAMA : NABILA HUSNA
NPM : 22062006390
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ AGARA
JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM PENYELESAIAN

Pembimbing

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1/7-2025	Pengertian BAB I	[Signature]
20/7-2025	Pembentukan Rumusan Masalah	[Signature]
9/8-2025	Bimbingan Proposal	[Signature]
6/8-2025	Bimbingan Skripsi	[Signature]
19/8-2025	Bimbingan Teraklat dan lain-lain	[Signature]
23/8-2025	Pengertian BAB III	[Signature]
2/9-2025	Pemantauan Penulisan	[Signature]
4/9-2025	Bimbingan Terakhir	[Signature]
4-9-2025	Revisi dan lainnya	[Signature]

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. M. Syukran Yohani Lubis, S.H., S.N., M.Kn)

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji syukur panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wata'ala, karena berkat taufiq dan hidayahnya yang telah memberikan Rahmat dan Karunianya serta tidak lupa shalawat beriring salam kepada nabi Muhammad Shallallahu'Alaihi Wasallam beserta keluarga dan para sahabat dan pengikutnya yang setia hingga akhir zaman.

Untuk itu dengan segala kerendahan hati dan ketulusan mengucapkan terima kasih Yang teristimewa orang tua penulis, Ayahanda Alm Sri Mulyono Herlambang dan ibunda Kartika Sari yang telah memberi do'a,dukungan baik berupa moril maupun material dan kasih sayang kepada penulis sedari kecil hingga saat ini, yang sangat membantu untuk kuliah, banyak membantu baik membayar uang kuliah dari awal masuk sampai selesai dan mendapatkan gelar sarjana hukum dan Terima kasih untuk semuanya berkat doa dan dukungan yang diberikan.

Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum, ii selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Sumatera Utara, Bapak Dr. Mhd Teguh syuhada Lubis, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan masuk kan serta meluangkan waktunya untuk membimbing agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terima kasih kepada keluarga yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selama menjalani pendidikan diperkuliahan, yakni Kakak Rini Aprilya, S.Par, Abang Handoko Prasetyo Herlambang, S.T. dan Abang Maraden Yogiesara Romie A.Md.T.G. Terimakasih kepada teman-teman yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selama menjalani pendidikan diperkuliahan, yakni Gefan Gibran, Syafira S Aprillia, Adisty Syalaisya, Muhammad Rusydi Abdisyah Daulay, Daffa Akbar Putra, Dan banyak lagi yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Akhir kata mengucapkan terima kasih kepada banyak pihak yang berada di sekitar yang mungkin tidak disebutkan namanya dalam tulisan ini, tetapi telah membantu dengan doa. Semoga skripsi ini bermanfaat dan membuka wawasan bagi semua pembaca di masa depan, serta diharapkan dapat menjadi lebih sempurna.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Medan, juli 2025

Hormat Saya

Penulis,
NABILA HUSNA
2206200639P

ABSTRAK

IMPLEMENTASI KONSTATERING DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

**NABILA HUSNA
2206200639P**

Konstatering merupakan proses penting dalam penyelesaian sengketa tanah yang berfungsi untuk mencocokkan objek tanah dalam amar putusan dengan kondisi di lapangan sebelum dilakukan eksekusi. Dalam praktik peradilan perdata, konstatering menjadi langkah awal untuk mencegah kesalahan objek eksekusi yang dapat menimbulkan sengketa baru. Namun, pelaksanaannya belum memiliki pengaturan normatif yang jelas dalam hukum acara perdata positif Indonesia. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan kejelasan kedudukan hukum dan efektivitas konstatering, khususnya dalam perkara sengketa tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Data yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer seperti KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan yurisprudensi. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelusuri dokumen-dokumen hukum dan putusan pengadilan yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa konstatering memiliki kedudukan yang signifikan sebagai alat bantu verifikasi dalam eksekusi putusan sengketa tanah, meskipun belum secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan. konstatering telah dilakukan sesuai prosedur sebagai bagian dari kehati-hatian eksekusi, namun masih ditemukan beberapa kendala, seperti ketidaklengkapan dokumen, kesalahan identifikasi lokasi objek, serta kurangnya koordinasi dengan instansi pertanahan. Upaya untuk mengatasi kendala ini dilakukan melalui penguatan administrasi pertanahan, peningkatan pemahaman hukum aparat pengadilan, serta mendorong pengaturan normatif yang lebih tegas. Dengan penguatan aspek legal dan teknis, konstatering dapat berfungsi optimal dalam menjamin perlindungan hukum dan mencegah pelanggaran hak atas tanah dalam pelaksanaan putusan pengadilan.

Kata Kunci: Konstatering, Sengketa Tanah.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Definisi Operasional.....	14
F. Keaslian Penelitian.....	15
G. Metode Penelitian.....	16
1. Jenis Penelitian	17
2. Sifat Penelitian.....	17
3. Pendekatan Penelitian	18
4. Sumber Data.....	18
5. Alat Pengumpul Data	19
6. Analisis Data	20
H. Jadwal Penelitian.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Sengketa Tanah	22
B. Penyelesaian Sengketa Tanah	23
C. Konstatering	27

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 31

- A. Kedudukan Hukum Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah
.....**Error! Bookmark not defined.**
- B. Implementasi Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah **Error!**
Bookmark not defined.
- C. Kepastian Hukum Konstatering dalam penyelesaian sengketa..... **Error!**
Bookmark not defined.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN 78

- A. Kesimpulan 78
- B. Saran..... 79

DAFTAR PUSTAKA..... 81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah/lahan dalam masyarakat mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kesejahteraan dan perkembangan kehidupan seseorang baik itu pada lingkup keluarga, maupun kelompok sosial disamping bernilai ekonomis, tanah juga secara intrinsik mengandung nilai yang bermakna sangat tinggi dan mendasar tanah dan sumber daya alam lainnya bukanlah milik satu golongan tertentu, namun kepunyaan kita semua sebagai warga negara. Dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3), disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam pasal tersebut adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihakimi oleh setiap orang atau

badan hukum. Oleh karena itu, hak- hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.¹

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah. Hak atas tanah bersumber dari hak penguasaan tanah oleh negara dan dapat diberikan kepada perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, kumpulan orang secara bersama-sama, dan badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.²

Secara substansi hak penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan dibagi menjadi dua, yaitu: pertama, hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan tanah dimaksud belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya (subjek hak). Kedua, hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan yang konkret. Hak penguasaan atas tanah dimaksud sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.³

Maka sudah sepatutnya negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang ada saat ini, harus mampu untuk mengatur penggunaan tanah bagi

¹ Budi Harsono, Buku *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, Cat 12, 2008 halaman 80.

² Lubis, M.S.Y,(2024), “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan!”, *IURIS STUDIA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 5 (2), Hal 283

³ Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan Umsupress, Halaman 31-32.

kemakmuran seluruh komponen masyarakat Indonesia dengan adil dan penuh tanggung jawab.⁴

Tanah dibutuhkan untuk sarana manusia melakukan aktifitas di atasnya. Jumlah manusia yang membutuhkan tanah semakin hari kian banyak sementara luas tanah tidak mengalami perubahan sama sekali. Untuk itu layak jika sering ditemui adanya manusia yang berusaha memperkuat haknya terhadap tanah agar penggunaannya tidak diganggu oleh orang lain dengan cara menandai tanahnya menggunakan patok sebagai batas yang membedakan dengan tanah orang lain, membuat parit sebagai garis pembatas atau mendaftarkan tanahnya agar dikeluarkan surat tanda bukti hak kepemilikan tanah, yang disebut sertifikat hak atas tanah. Namun dalam kenyataan masih tetap saja sering terjadi persengketaan hak atas tanah.⁵

Tidak dapat dipungkiri fenomena ketidak seimbangan antara jumlah dan luas lahan yang tersedia dengan kebutuhan penggunaan masyarakat yang semakin tahun semakin meningkat menyebabkan persoalan tanah rentan untuk dimanipulasi bahkan sampai terjadi permasalahan, sehingga campur tangan negara melalui lembaga-lembanganya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak untuk diadakan.⁶

⁴ Willya Achmad (2023). "Konflik Sengketa Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia" *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, No.1, halaman 8-18

⁵ Abdul Mutalib Sarani, "Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah", *Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan*, No 3 (2022): halaman. 174

⁶ *Ibid.*

Sengketa tanah merupakan salah satu hal yang bisa muncul kapan saja dalam kehidupan manusia. Sengketa tanah ini dapat terjadi mulai dari lingkup keluarga hingga lingkup hukum. Di Indonesia, gugatan dengan objek tanah ini begitu tinggi, bahkan menempati peringkat pertama dalam jenis perkara perdata yang masuk di pengadilan negeri. Pada tahun 2018, jumlah perkara yang masuk ke pengadilan negeri ada sekitar 87.274 (delapan puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh empat). Dari jumlah tersebut, 18.746 (delapan belas ribu tujuh ratus empat puluh enam). Berdasarkan jumlah tersebut, dapat dilihat bahwa 21.48% dari seluruh perkara perdata yang masuk ke pengadilan negeri adalah perkara dengan objek sengketa tanah.⁷

Ditempatinya peringkat pertama pada perkara perdata dengan objek sengketa tanah di pengadilan negeri, menunjukkan bahwa banyak sekali penduduk Indonesia yang memperlmasalahkan terkait dengan kepemilikan hak atas tanah. Ditempatinya peringkat pertama pada perkara perdata dengan objek sengketa tanah di pengadilan negeri ini, juga menunjukkan, bahwa tanah itu begitu berharga bagi penduduk Indonesia, bahkan tidak segan membawa permasalahan terkait dengan sengketa hak atas tanah ini sampai ke pengadilan. Tingginya sengketa tanah di Indonesia tidak lantas membuat hakim kemudian dapat memutus secara sembarangan terkait dengan sengketa yang berkaitan

⁷ Tim Pokja Laporan Tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Laporan Tahunan 2018 Mahkamah Agung Republik Indonesia: Era Baru Peradilan Modern Berbasis Teknologi Informasi," (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2018), halaman. 110

dengan tanah ini. Hakim tetap memiliki kewajiban untuk berhati-hati dan cermat dalam memutus perkara.⁸

Di Kota Medan ada beberapa kasus pertanahan salah satunya kasus terkait masalah 17 unit rumah di Jalan Gandhi yang merupakan warisan dari orangtuanya Almarhum Muna Muturaman. bawasannya M Sethuraman selaku pemilik lahan di jalan Gandhi tersebut tidak terima bahwa lahan tanahnya ditempati oleh orang lain, M Sethurahman sudah pernah melakukan upaya hukum pada tahun 1984 yang mana M Setrhuraman telah memenangkan gugatan tersebut dan pihak daripada terlawanan juga telah melakukan upaya hukum banding tetapi upaya hukum banding tersebut juga menguatkan putusan pada tahun 1984. Begitu juga kasasi maka ditahan 1988, kasasi dari termohon kasasi juga ditolak oleh Mahkamah Agung. Jadi disini, atas dasar itulah M Setruraman memohon untuk dilakukan eksekusi yang mana pelaksanaan eksekusi tersebut dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2024,” tambahnya. Dan atas dasar pelaksanaan eksekusi tersebut pihak-pihak yang dikalahkan melakukan perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi tersebut. Setelah dilakukan tahap maning dan pihak tereksekusi menghadirinya, pihak tereksekusi mengajukan perlawanan eksekusi atau bantahan. Jadi sehingga Ketua PN Medan mengambil kebijakan untuk menunda eksekusi ini sampai pada putusan tingkat pertama. Hanya tingkat pertama. Jadi setelah adanya putusan tingkat pertama, kuasa hukum M Setruraman menyurati PN Medan

⁸ Febrian Dirgantara Dirgantara et al., “Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pemeriksaan Setempat Dalam Gugatan Dengan Objek Sengketa Tanah: Apakah Ada?,” *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 8, no. 3 (2020): halaman. 603.

untuk tetap menindak lanjuti permohonan kami terdahulu. tanggal 12 Desember 2024, ditetapkan untuk pelaksanaan eksekusi.⁹

Yang kita ketahui disini sebelum dilakukannya eksekusi lahan pada kasus diatas maka dilakukannya konstatering (pencocokan lahan) dalam proses pembuktian untuk mengetahui batas-batas objek tanah sesuai dengan surat yang diajukan di .

Perkara mengenai hak-hak keperdataan yang diajukan ke Pengadilan Negeri untuk dicarikan penyelesaiannya, sebelum pemeriksaan dilakukan oleh hakim, terlebih dahulu hakim akan memeriksa perkara tersebut mengusahakan mendamaikan para pihak yang berperkara. Seandainya perdamaian diperoleh, maka oleh hakim akan dibuatkan akta perdamaian dan perkara diputus dengan perdamaian. Putusan perdamaian yang diberikan oleh hakim langsung mempunyai hukum tetap, dan tidak dapat dibanding. Kalau hakim dalam usahanya gagal mendamaikan para pihak, maka pemeriksaan perkara akan dilanjutkan dan diakhiri dengan suatu keputusan atau vonis dari hakim. Bagi para pihak yang membawa perkara ke pengadilan selalu mengatakan bahwa dialah yang berhak atas objek yang dipersengketakan. Si penggugat yang mengajukan gugatan selalu berusaha agar gugatannya diterima dengan mengemukakan alat-alat bukti yang menguatkan dalil-dalil gugatannya.

Begitupun sebaliknya si tergugat pada umumnya dalam jawabannya berupaya agar gugatan penggugat ditolak.¹⁰

⁹ <https://harianstar.com/hukum/40-tahun-dikuasai-pihak-lain-pn-medan-diminta-eksekusi-tanah-sethuraman-di-jalan-gandhi/> (Diakses pada rabu, 19 Februari 2025, jam 20:27 WIB)

Mardalena Hanifah, "PELAKSANAAN PEMERIKSAAN SETEMPAT DALAM PENYELESAIAN PERKARA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI KELAS IA

Sebelum hakim menentukan dan mempertimbangkan tentang hukumnya, terlebih dahulu hakim harus mengetahui dengan jelas duduk perkaranya, sehingga diperlukan adanya pengetahuan yang cukup mengenai pokok perkara atau pengetahuan yang sebenarnya. Untuk itu, hakim tidak dapat menerima begitu saja, apa-apa yang telah dikemukakan oleh para pihak, tetapi diperlukan adanya bukti-bukti yang cukup untuk hal tersebut. Hal ini sesuai dengan asas yang dianut dalam hukum acara perdata yang menyebutkan bahwa siapa yang mendalilkan maka wajib untuk membuktikannya, begitu pula dengan yang membantah hak orang lain wajib untuk membuktikannya. Asas ini disebut dengan asas beban pembuktian (*bewijlast leer*) yang ditemui dalam Pasal 163 HIR yang berbunyi barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu. Begitu pula Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdata yang berbunyi setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Dari asas ini, nyata bahwa beban pembuktian itu pertama-tama adalah kewajiban Penggugat. Akan tetapi dalam praktek merupakan hal yang sangat sukar untuk menentukan secara tepat, siapa yang harus dibebani kewajiban untuk membuktikan sesuatu. Sebagai patokan dapat dikemukakan, bahwa hendaknya tidak selalu satu pihak saja yang

diwajibkan untuk memberikan bukti, akan tetapi harus dilihat secara kasus demi kasus, menurut keadaan yang konkrit dan pembuktian itu hendaknya diwajibkan kepada pihak yang paling sedikit diberatkan. Ketentuan dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara ini merupakan suatu pedoman bagi hakim dalam menentukan beban pembuktian.¹¹

Bukti, pembuktian atau membuktikan dalam Hukum Inggris sering menggunakan dua perkataan, yaitu: *proff* dan *evidence*. Adapun dalam hukum Belanda disebut “*bewijs*”. Walaupun demikian, arti dari “pembuktian” itu sendiri banyak sekali, dan sangat luas.¹²

Salah satu bentuk kehati-hatian hakim dalam mengambil keputusan terhadap gugatan dengan objek sengketa tanah, maka hakim umumnya melakukan pemeriksaan setempat (*descente/ gerechtelijke plaatsopneming /site visit investigation*). Pemeriksaan setempat ini adalah pemeriksaan yang dilakukan secara langsung oleh hakim untuk melihat tanah yang menjadi objek sengketa. Hal ini dilakukan oleh hakim dengan tujuan untuk melakukan klarifikasi terhadap tanah yang menjadi objek sengketa. Jangan sampai tanah yang menjadi objek sengketa ternyata bukanlah tanah dari para pihak atau tanah yang menjadi objek sengketa ternyata tidak ada secara nyata. Dalam perkembangannya, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 (SEMA 7/2001) Tentang Pemeriksaan Setempat, Mahkamah Agung meminta perhatian Ketua/majelis hakim yang

¹¹ Maria Rosalina, “Pengaturan Pemeriksaan Setempat (Decentee) Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia,” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 18, no. 1 (December 19, 2018): halaman. 2, <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i1.909>

¹² Acmad Ali, (2012) Buku Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata, halaman.15.

memeriksa perkara perdata dengan objek sengketa tanah untuk melakukan pemeriksaan setempat. Dalam pertimbangan dikeluarkannya SEMA 7/2001 ini, dapat dilihat bahwa Mahkamah Agung mencoba memberikan *guideline* agar dilaksanakannya pemeriksaan setempat terhadap gugatan perdata dengan objek sengketa tanah. Adanya SEMA 7/2001 ini kemudian menjadi pedoman bagi hakim untuk melakukan pemeriksaan setempat dalam setiap perkara perdata yang objek sengketanya adalah tanah.¹³

Hasil pemeriksaan setempat ini dijadikan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim sebelum menjatuhkan putusan dan dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan oleh pihak penggugat dalam persidangan. Hasil pemeriksaan setempat mendukung alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh pihak penggugat, sehingga pemeriksaan setempat ini dapat dijadikan sebagai bahan tambahan dalam menyusun persangkaan hakim dan memberikan arah kepastian yang lebih konkret mengenai alat bukti yang mendekati kepastian. Satu persangkaan tidaklah cukup untuk mencukupi batas minimal pembuktian, dengan kata lain persangkaan hakim baru merupakan bukti lengkap dengan ketentuan paling tidak dua persangkaan atau paling tidak satu persangkaan ditambah alat bukti lain. Jadi dapat disimpulkan bahwa persangkaan-persangkaan hakim dianggap merupakan bukti lengkap apabila saling berhubungan dengan persangkaan-persangkaan hakim yang lain baik dari alat bukti maupun fakta yang ditemukan dalam persidangan termasuk pemeriksaan setempat. Pembuktian pemeriksaan

¹³ Dirgantara et al., "Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pemeriksaan Setempat Dalam Gugatan Dengan Objek Sengketa Tanah," halaman. 604.

setempat dijadikan keterangan atau fakta persidangan untuk mempermudah proses pembuktian, yang mana kekuatannya bebas, dengan kata lain kekuatan pembuktiannya terserah kepada penilaian hakim yang bersangkutan.¹⁴

Pemeriksaan setempat adalah salah satu hal yang erat kaitannya dengan hukum pembuktian. Secara formil ia tidak termasuk alat bukti dalam Pasal 1866 KUH Perdata atau Pasal 164 HIR maupun Pasal 284 RBG. Namun demikian, pemeriksaan setempat berfungsi untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran, dan batas-batas obyek sengketa. Sangat tidak tepat membicarakan pemeriksaan setempat, tanpa mengetahui rujukannya dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, perlu dijelaskan secara ringkas di mana dijumpai ketentuan hukum positif tentang hal itu sebagai berikut:

1. Pada HIR

Diatur dalam Pasal 153; hanya terdiri dari satu pasal, dua ayat; yang berisi ketentuan:

- a. Apabila dianggap perlu, dapat dilakukan pemeriksaan setempat yang dapat dipergunakan hakim sebagai keterangan dalam mengambil Keputusan (ayat (1)).
- b. Panitera membuat berita acara pemeriksaan setempat yang ditandatangani Hakim Komisaris dan panitera tersebut (ayat (2)).

2. Pada RBG

¹⁴ Skripsi Hasan Ismail Efendi, 2014, *Pemeriksaan Setempat Sebagai Bahan Pertimbangan Hakim Memutus Sengketa Tanah*, halaman 4

Sama halnya dengan HIR. RBG pun hanya diatur dalam pasal 180. Terdiri dari 3 ayat. Substansinya sama dengan Pasal 153 HIR. Kelebihannya, terdapat pada ayat (3), yang mengatur pendelegasian pemeriksaan setempat kepada PN di tempat obyek perkara terletak. Diatur Dari bunyi Pasal di atas, Majelis Hakim dapat melakukan pemeriksaan setempat yang berarti:

- a. Proses pemeriksaan persidangan yang semestinnnya dilakukan di ruang sidang gedung pengadilan, dipindahkan atau dilakukan di tempat lain, yaitu di tempat obyek barang perkara,
- b. Persidangan di tempat itu, bertujuan untuk melihat keadaan obyek tersebut atau memeriksa onyek itu di tempat barang itu terletak,
- c. Dan yang melakukan persidangan di tempat itu, bisa salah seorang atau dua orang anggota majelis yang bersangkutan, dibantu oleh seorang panitera.¹⁵

Maka, dapat ditarik kesimpulan bahwa konstatering (pencocokan setempat) merupakan fakta dalam persidangan yang dapat dijadikan bahan atau keterangan untuk menyusun persangkaan hakim, yang mana kekuatan pembuktiannya dalam kasus ini dijadikan sebagai bahan tambahan dalam mendukung alat bukti surat maupun saksi.¹⁶

Mengenai Problematika tersebut, seyogyanya juga terdapat di dalam Q.S Al-Hujurat Ayat 6:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِن جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنُوا أَن تُصِيبُوا قَوْمًا بِجَهَالَةٍ فَتُصْحَبُوا عَلَىٰ مَا فَعَلْتُمْ نُلَيْمِينَ ۖ

¹⁵ M. Yahya Harahap, Buku H u k u m Acara Perdata halaman. 871-872.

¹⁶ Skripsi Hasan Ismail Efendi, 2014, *Pemeriksaan Setempat Sebagai Bahan Pertimbangan Hakim Memutus Sengketa T a n a h*, halaman 4

Artinnya:

“Wahai orang-orang yang beriman, jika seorang fasik datang kepadamu membawa berita penting, maka periksalah dengan teliti kebenarannya agar kamu tidak mencelakakan suatu kaum karena ketidaktahuan(-mu) yang berakibat kamu menyesali perbuatanmu itu.”.

Ayat ini menurut penulis menegaskan bahwa keadilan harus dijunjung tinggi, apabila terjadi suatu permasalahan dalam hal ini sengketa tanah, maka telitilah dalam menggali suatu kebenaran untuk memperkuat bukti untuk mencegah kesalahan dan kerugian.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dengan adanya kasus sengketa pertanahan yang terjadi di yang penyelesaian dan pembuktiannya melalui konstatering dan ayat Q.S Al- Hujurat Ayat 6: tersebut diatas, Maka dengan ini peneliti tertarik mengambil judul “Implementasi Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi)”, Sebagai judul penelitian.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraian di atas, maka dapat ditarik beberapa pokok yang menjadi batasan pembahasan permasalahan pada penelitian ini nantinya, maka di rumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah?
2. Bagaimana implementasi konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah?
3. Bagaimana Kepastian Hukum Konstatering dalam penyelesaian sengketa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah.
2. Untuk mengetahui dan meninjau implementasi konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah di .
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana Kepastian Hukum Konstatering dalam penyelesaian sengketa.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka Adapun manfaat penelitian yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat guna menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum di Indonesia, khususnya terkait dengan problematika dalam implementasi konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah.

2. Secara Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan berfaedah terhadap pihak-pihak terkait, khususnya bagi kepentingan negara dan Masyarakat. Serta dapat menjadi masukan dalam

kendala yang terdapat pada mekanisme implementasi konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah di .

E. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul yang telah diajukan “Implementasi Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Di Pengadilan Negeri)”, maka dapat dijabarkan definisi operasional penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Implementasi

Implementasi adalah suatu Tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Dan juga merupakan suatu proses penerapan ide, konsep, kebijakan, atau inovasi dalam bentuk tindakan praktis sehingga memberikan dampak, baik berupa perubahan pengetahuan, keterampilan, maupun nilai dan sikap.¹⁷

2. Konstatering

Konstatering merupakan pencocok batas-batas tanah sengketa yang tertera pada berkas perkara dengan keadaan di lapangan, dan mencatat perubahan batas-batas tanah sengketa dalam keadaan terakhir, serta mencatat subyek yang menguasai obyek sengketa dalam keadaan terakhir.¹⁸

¹⁷ Qurrotul Ainiyah, Noor Fatikah, dan Eka Yuyun Faris Daniati. (2022) “Konsep Implementasi Pembelajaran Tafsir Amaly Dan Kaitannya Dengan Pemahaman Ayat Tentang Fikih” *Jurnal Studi Pendidikan Agama Islam I* Vol. 4, Halaman 74-75.

¹⁸ <https://pn-bitung.go.id/index.php/berita/berita-terkini/item/konstatering-153pdt>

3. Sengketa tanah

Sengketa Tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang harus memahami apa yang disebut tanah dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.¹⁹

F. Keaslian Penelitian

Permasalahan tentang Implementasi Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah bukanlah yang pertama terjadi. Oleh sebab itu, banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang judul ini sebagai bahan dalam pelaksanaan penelitian. Namun, berdasarkan bahan kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, tidak ditemukan penelitian yang sama dengan pokok pembahasan yang diteliti yang berjudul “Impelementasi Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi)”.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada tiga judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian ini, antara lain:

1. Skripsi Ria Andanari, NPM 12144300016, Mahasiswa Fakultas Keguruan Dan Ilmu Pendidikan, Tahun 2016 yang berjudul “PENYELESAIAN

(Diakses pada 11 Februari 2025, Pukul 15.35 WIB)

¹⁹ Boedi Harsono, 2005, Sengkata-sengketa Tanah Serta Penanggulangannya, Jakarta, Djambatan, Halaman 18.

SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO”.

2. Skripsi Yuliana, NPM 2074201001520, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan, Tahun 2024 yang berjudul “PERAN KELURAHAN DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH SECARA MEDIASI (NON LITIGASI)”.
3. Skripsi Risnawati, NPM 220190090018, Mahasiswa Fakultas Bisnis Dan Humaniora Program Studi Hukum Universitas Nusa Putra Mataram 2023 yang berjudul “EFEKTIVITAS PERAN KEPALA DESA DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH NON LITIGASI DI DESA KEBON MANGGU”.

Berdasarkan tiga penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang sedang peneliti kerjakan, yaitu terdapat perbedaan secara konstruktif, substansi, dan pembahasan yang mana dalam penelitian ini mengarah kepada penelitian penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan (litigasi) dengan penerapan pencocokan objek tanah (konstatering) dalam proses pembuktian, yaitu Implementasi Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Di).

G. Metode Penelitian

Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja sistematis untuk memahami suatu objek penelitian. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis. Dari dua pengertian diatas diketahui

bahwa metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.²⁰ Guna mendapat hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan hukum normatif dengan cara studi dokumen yaitu berdasarkan literatur serta peraturan yang ada kaitannya dengan pembahasan penulis, tetapi juga dibandingkan dengan pendapat para ahli yang ada.. Jenis hukum normatif (*normatif law research*), merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. dalam penelitian hukum normatif dengan cara studi dokumen peneliti tidak perlu terjun langsung ke lapangan, tapi cukup dengan mengumpulkan data sekunder kemudian diolah, dianalisa dan mengkonstruksikannya dalam hasil peneliti.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka sifat penelitian ini menekankan penelitian deksriptif. Penelitian deksriptif

²⁰ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2016, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana, halaman 2-3

adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwa tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku.²¹

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif, yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.²²

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam yang berasal dari Al-Qur'an, yaitu dalam Q.S Al-Hujurat Ayat 6.
- b. Data Primer adalah data yang diperoleh sumbernya langsung dari lapangan tempat dilakukannya penelitian, Data primer penelitian ini diperoleh melalui penelitian yang dilakukan di .
- c. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan (data yang sudah di olah), penelitian ini dimaksudkan untuk mencari data sekunder diantaranya meliputi:

²¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 20.

²² Faisal,dkk, 2023, *Pedoman penulisan & Penyelesaian tugas akhir mahasiswa*, Medan. Pustaka Prima. Hal 7

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang mempunyai relevansi yang kuat terhadap objek yang diteliti dalam penelitian ini yang terdiri dari Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 (SEMA 7/2001) Tentang Pemeriksaan Setempat, Pasal 17 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- 2) Bahan hukum Sekunder meliputi Buku- buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, skripsi hukum, karya ilmiah hukum, jurnal- jurnal hukum, dan lain sebagainya.²³
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa Kamus Hukum, kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan melalui penelusuran literatur (*library research*) dengan mengunjungi perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, beserta studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *online*,

²³ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 52.

yaitu dengan cara *searching* melalui media internet guna mengumpulkan data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan peraturan- peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul yang dibahas. Kemudian dianalisa secara kualitatif sehingga mendapatkan suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.

H. Jadwal Penelitian

Penelitian ini guna mendapatkan hasil yang maksimal, maka penulis membuat susunan jadwal penelitian yang terdiri atas:

1. Tahap persiapan dan pendahuluan, pada tahap ini penulis menelusuri bahan isi data yang berhubungan dengan penelitian ini kurang lebih memakan waktu 2 minggu.
2. Tahap pengumpulan data, pada tahap ini setelah mencari data terkait penelitian, kemudian mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari literatur atau hasil penelitian yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini. Pada tahap ini berlangsung selama kurang lebih selama 1 bulan.
3. Tahap pengolahan data, pada tahap ini dilakukan pengolahan data penyempurnaan terhadap data sekunder dan data tersier yang sebelumnya

dikumpulkan pada tahap pengumpulan data, selama kurang lebih 2 minggu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sengketa Tanah

Pengertian sengketa pertanahan terdapat dalam Undang-Undang Sengketa Pertanahan yaitu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011. Tertulis bahwa sengketa pertanahan atau sengketa pertanahan adalah sengketa pertanahan yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perorangan dan masyarakat sosial tidak ada pengaruh politik yang meluas. Singkatnya, tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya diperebutkan oleh dua pihak dan di mana mereka saling memperebutkan untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sengketa tanah merupakan kasus yang dapat dikatakan sering terjadi di Indonesia.²⁴

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana.

Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.²⁵

²⁴ Hartana, Marta Cristina (2019) Jurnal "Persengketaan-Persengketaan Tanah Di Indonesi" No. 3, Halaman 73.

²⁵ Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. Halaman 2

Ada tiga jenis sengketa tanah antara lain Kasus Ringan. Dikatakan kasus ringan, karena pengadaannya berupa petunjuk teknis manajemen, yang cukup melengkapi perbandingan dengan petunjuk perbandingan kepada pemohon atau pengadu. Kasus sedang. Ini adalah kasus yang moderat karena melibatkan hukum dalam resolusi dan kontrol yang jelas, tetapi tidak menyebabkan gejala sosial, politik, keamanan atau ekonomi.

Kasus serius. Konflik mempengaruhi banyak orang dan dapat dianggap serius jika aspek hukumnya cukup kompleks untuk menimbulkan masalah sosial, politik dan keamanan. Sengketa tanah disebabkan oleh banyak faktor atau sebab. Faktor-faktor tersebut sangat dominan dalam semua sengketa pertanahan, karena peraturan yang tidak sempurna, ketidaksesuaian dengan peraturan, dan kurangnya respon dari otoritas pertanahan terhadap integritas dan kuantitas tanah yang tersedia. Berisi data yang tidak akurat. Data tanah yang tidak lengkap dan tidak akurat, sumber daya yang terbatas untuk menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang tidak akurat, tindakan hukum pemohon, dan perbandingan dengan otoritas lain..²⁶

B. Penyelesaian Sengketa Tanah

Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi dalam hal ini semakin tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di Indonesia baik di daerah perkotaan maupun di pedesaan. Persoalan tanah selama ini sangat relevan untuk dikaji bersama-sama dan dipertimbangkan secara mendalam dan seksama dalam kaitannya dengan kebijakan dibidang

²⁶ Putu Diva, (2022), "hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia", Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, No. 2., Halaman 91

pertanahan selama ini. Hal ini disebabkan oleh karena ditingkat implementasi kebijakan yang diperlihatkan selama ini telah mengabaikan aspek struktural penguasaan tanah yang pada akhirnya menimbulkan berbagai macam sengketa²⁷

Banyaknya kasus sengketa juga tidak dapat dihindari akibat tanah atau lahan yang memiliki surat hak milik (SHM) tidak dijaga sehingga kondisi tanah yang seakan-akan tidak bertuan dapat dimanfaatkan oleh pihak lain dan kemudian terjadinya tumpang tindih tanah yang mempunyai SHM masing-masing. Ketika terjadi sengketa perdata antara satu pihak dengan pihak lain, penyelesaian sengketa tersebut seringkali diajukan ke pengadilan. Para pihak yang berperkara ke pengadilan memiliki harapan bukan hanya sekedar mendapatkan putusan atas perkara yang diajukan, tetapi juga kepastian hukum dan keadilan atas penyelesaian sengketa. Besar nya pembiayaan berperkara yang akan di keluarkan dan lama waktu akan di tempuh oleh para pihak yang merasa di rugikan di harapkan bisa berbanding tegak dengan memulihkan haknya, untuk selanjutnya dilakukan secara suka dan rela oleh pihak yang telah kalah.²⁸

Alat-alat bukti dalam hukum acara perdata yang disebutkan oleh Undang-Undang yaitu pada pasal 164 HIR atau 284 RBg. Atau 1866 BW, terdiri atas alat bukti surat atau tulisan, saksisaksi, persangkaan, sumpah dan pengakuan. Selain 5 alat bukti itu yang dikatakan dalam pasal terdahulu, maka

²⁷ Zulfina Susanti, 2023, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Kalimantan Selatan, Halaman 35

²⁸ Age Fajar Setiawan, Jurnal “Alat Bukti Pemeriksaan Setempat Untuk Menjadi Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Sengketa Tanah” Halaman 4,

diluar pasal 164 HIR atau 284 RBg, atau 1866 BW tersebut masih ada alat buktinya yang dapat digunakan untuk mendapatkan suatu kepastian mengenai kebenaran real suatu peristiwa yang terjadi telah menjadi sebuah sengketa, ialah alat-alat bukti pemeriksaan setempat (*descente, gereclitelijkplaatsopening en bezichting*) yang di atur didalam pasal 154 HIR atau 181 RBg.²⁹

Jaminan perlindungan hukum dalam hal Pertanahan yang saat ini diatur dalam Undangt-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang PA). Secara khusus terhadap pengaturan mengenai bukti atas kepemilikan tanah sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 ayat 2 Undang-Undang PA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 1, bahwa sertifikat adalah bukti tanda hak atas tanah. Akan tetapi pada kenyataannya masih banyak orang yang menempati maupun membangun rumah diatas tanah yang bukan miliknya atau diatas tanah sengketa tanpa memiliki surat kepemilikan hak atas tanah bahkan yang membuat sertifikat diatas tanah yang bersertifikat.³⁰

Penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan melalui lembaga Pengadilan (litigasi) dan juga di luar pengadilan (non litigasi), namun masyarakat sering kali memilih untuk menempuh jalur pengadilan.²⁷ Maka dari itu penelitian ini akan lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi di pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui proses non-peradilan adalah solusi yang paling diinginkan, karena tidak membutuhkan banyak uang dan

²⁹ *Ibid.*

³⁰ EkoYulian Isnur, Buku *Tata Cara Mengurus Segala Macam Sura Trumah Dan Tanah*, halaman.16

tampaknya cepat. Penyelesaian sengketa melalui jalur non peradilan dapat dilakukan melalui: lembaga adat, lembaga swasta, Kelurahan/Desa dan Kantor Pertanahan merupakan salah satu lembaga yang dapat menyelesaikan perkara di bidang pertanahan, termasuk melalui mediasi. baik dengan mencabut penyelesaian secara hukum, sedangkan pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menentukan apakah penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa dalam suatu rapat yang diselesaikan secara langsung oleh para pihak selama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis.³¹

Sedangkan penyelesaian sengketa/konflik melalui peradilan/litigasi diatur dalam Undangundang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 Undang-undang tersebut dengan tegas mengatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hokum dan tertuang dalam Pasal 1 Undang-Undang dasar 1945. keadilan demi terselenggaranya Negara hokum Republik Indonesia sebagaimana Pasal 2 menjelaskan bahwa kekuasaan kehakiman yang dimaksud dilaksanakan oleh badan-badan peradilan, diantaranya peradilan umum Menurut Undang-undang Nomor 8 tahun 2004 Tentang Peradilan Umum) yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara-perkara perdata termasuk didalam penyelesaian

³¹ Dita Rizky Damayanti, *Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli*, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 26, Nomor 10, Agustus 2020, halaman. 1222

sengketa mengenai tanah sebagai bagian dari masalah-masalah hukum perdata pada umumnya.³²

C. Konstatering

Konstatering merupakan suatu proses dalam praktik hukum acara perdata yang dilakukan oleh pengadilan, khususnya oleh Ketua Pengadilan Negeri atau pejabat yang ditunjuk, untuk mencocokkan antara objek yang tercantum dalam amar putusan pengadilan dengan kondisi nyata objek tersebut di lapangan. Dalam konteks sengketa tanah, konstatering menjadi sangat penting karena memastikan bahwa objek tanah yang akan dieksekusi sesuai dengan yang dimaksud dalam putusan pengadilan. Langkah ini bertujuan mencegah terjadinya kesalahan eksekusi terhadap objek yang keliru, yang berpotensi memicu sengketa baru dan merugikan salah satu pihak. Meskipun istilah konstatering tidak secara eksplisit disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR/RBg), praktik ini telah lama dikenal dan diakui dalam praktik peradilan sebagai bentuk kehati-hatian sebelum melaksanakan putusan secara paksa.³³

Konstatering dilakukan setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan sebelum proses eksekusi dilaksanakan. Biasanya, pengadilan akan menugaskan juru sita untuk turun langsung ke lapangan bersama panitera, aparat kelurahan atau desa, dan petugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuannya adalah untuk mengecek lokasi,

³² Skripsi Muhammad Irsyad Abdullah, 2014, *Studi Penyelesaian Tanah Melalui Jalur Litigasi Di Kecamatan Mariso Kota Makassar*.

batas-batas, dan status objek tanah, agar sesuai dengan isi amar putusan. Hasil pemeriksaan tersebut kemudian dituangkan dalam berita acara konstatering yang menjadi bagian penting dalam berkas eksekusi. Tanpa proses konstatering, pelaksanaan eksekusi bisa cacat prosedur, apalagi jika ternyata objek yang dieksekusi tidak sesuai dengan amar putusan.³⁴

Secara hukum, konstatering merupakan wujud dari asas *due process of law* dan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam pelaksanaan putusan pengadilan. Proses ini juga mencerminkan prinsip perlindungan hukum yang diatur dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, yang menjamin hak setiap warga negara atas kepastian hukum yang adil. Dalam praktiknya, konstatering juga kerap menjadi momen mediasi informal, ketika para pihak bertemu langsung di lapangan dan dapat terjadi kesepakatan penyelesaian secara sukarela sebelum dilanjutkan ke tahap eksekusi paksa. Dengan demikian, konstatering tidak hanya bersifat teknis administratif, melainkan juga mengandung nilai yuridis, sosial, dan moral dalam penyelesaian sengketa keperdataan.³⁵

konstatering masih menghadapi berbagai tantangan dalam pelaksanaannya. Salah satu kendala utama adalah ketiadaan aturan tertulis yang secara rinci mengatur prosedur dan tata cara konstatering dalam sistem hukum acara perdata Indonesia. Akibatnya, setiap pengadilan memiliki kebijakan dan praktik yang berbeda-beda, tergantung pada interpretasi dan kebiasaan masing-masing ketua pengadilan. Perbedaan ini menimbulkan

³⁴ Gunawan, A. 2023. *Prosedur Konstatering dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Prenadamedia Group

³⁵ Hakim, M. 2020. *Hukum Acara Perdata dan Permasalahannya*. Bandung: Mandar Maju

ketidakseragaman dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, dibutuhkan regulasi teknis atau pedoman resmi dari Mahkamah Agung agar konstatering memiliki standar pelaksanaan yang baku dan seragam di seluruh wilayah hukum Indonesia.³⁶

Dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung, konstatering telah ditegaskan sebagai bagian penting dan tidak terpisahkan dari proses eksekusi putusan. Salah satu putusan yang cukup dikenal adalah Putusan MA Nomor 1022 K/Sip/1973 yang menekankan bahwa pelaksanaan eksekusi tanpa konstatering dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan. Ini menunjukkan bahwa meskipun tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang, konstatering telah memperoleh pengakuan sebagai bagian dari hukum kebiasaan (*customary law*) yang memiliki kekuatan hukum apabila dilakukan secara terus-menerus dan konsisten oleh lembaga peradilan.

pentingnya konstatering sebagai jembatan antara kekuatan hukum putusan dan pelaksanaan nyata di lapangan, maka proses ini harus dipahami sebagai elemen integral dari sistem eksekusi perdata yang adil dan akuntabel. Pelaksanaan konstatering yang tertib dan profesional dapat memperkuat kredibilitas lembaga peradilan, mempercepat penyelesaian perkara, serta mengurangi risiko konflik lanjutan pasca putusan. Sebaliknya, konstatering yang diabaikan atau dijalankan secara formalitas tanpa verifikasi substantif justru dapat mencederai prinsip keadilan dan melemahkan fungsi peradilan sebagai pelindung hak-hak hukum warga negara. Konstatering adalah proses

³⁶ Siregar, D. 2020. Implementasi Putusan Konstatering dalam Hukum Perdata. Medan: Perdana Publishing

pelaksanaan pencocokan batas-batas tanah sengketa yang telah ditentukan dalam berkas perkara dengan situasi terkini di lapangan, dan mencatat setiap perubahan batas-batas tanah sengketa dalam kondisi terakhir, serta mencatat subjek-subjek yang mengelola objek sengketa pada kondisi terkini.³⁷

Konstatering juga merupakan proses penting dalam menyelesaikan sengketa waris karena memberikan bukti-bukti objektif terkait harta warisan yang dipersengketakan. Meskipun menghadapi beberapa kendala dan tantangan, konstatering tetap menjadi alat yang efektif untuk memfasilitasi pembagian waris yang adil.

Tujuan dilakukannya Konstatering ini yaitu:

1. Mengumpulkan bukti – bukti fisik terkait harta warisan yang dipersengketakan,
2. Mengetahui kondisi dan spesifikasi harta warisan tersebut,
3. Mengidentifikasi kepemilikan dan penguasaan harta warisan,
4. Memfasilitasi proses pembagian waris yang adil dan sesuai dengan hukum,
5. Meminimalisir terjadinya sengketa di kemudian hari.

Pelaksanaan konstatering tersebut juga dihadiri oleh pihak keamanan dari kepolisian dan kedua belah pihak yakni Kuasa Pemohon dan Termohon serta di saksikan oleh warga setempat.³⁸

³⁷ <https://pn-bitung.go.id/index.php/berita/berita-terkini/item/konstatering-153pdt>
(Diakses pada 13 Februari 2025, Pukul 16.53 WIB)

³⁸ <https://badilag.mahkamahagung.go.id/seputar-peradilan-agama/berita-daerah/konstatering-perkarakewarisan#:~:text=Konstatering%20merupakan%20pencocokan%20batas%2Dbatas,obyek%20sengketa%20dalam%20keadaan%20terakhir.> (Diakses pada 16 Februari 2025, Pukul 18.07 WIB)

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Definisi dan Arti Kata Konstatering adalah pencocokan antara suatu objek sengketa dengan putusan/penetapan/perintah pengadilan yang memuat hal-hal mengenai objek tersebut. Objek sengketa ini biasanya berupa tanah, sehingga yang dicocokkan berupa lokasi, luas, dan batas-batas terhadap tanah tersebut termasuk kondisi segala sesuatu yang berada, tertanam, dan/atau tertimbun di atasnya.³⁹

Istilah eksekusi dari bahasa asing, yakni *executie* (Belanda), *execution* (Inggris), yang diartikan sebagai implementasi suatu putusan dan menjalankan hukuman. Para ahli berpendapat bahwa pengertian eksekusi pada dasarnya memiliki banyak segi. Menurut Sudikmo Mertokusumo, inti dari eksekusi adalah melengkapi kewajiban para pihak untuk melengkapi putusan yang tertera di putusan.⁴⁰

Prosedur eksekusi yang dilaksanakan oleh Panitera atau Juru Sita diwajibkan untuk mendatangi secara langsung ke tempat objek tanah yang akan dieksekusi, tidak dibenarkan mengeksekusi barang-barang hanya di belakang meja atau dengan cara jarak jauh apalagi ketika dilaksanakan oleh orang lain. Eksekusi pada dasarnya harus dilaksanakan sesuai dengan bunyi

³⁹ Kamus hukum online Indonesia, Pengertian konstatering, <https://kamushukum.web.id/arti-kata/konstatering/> (Diakses pada rabu, 20 april 2025, jam 14:27 WIB)

⁴⁰ Alwafi, M. J. R. (2023). *Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dalam Penyelesaian Eksekusi Perkara Perdata yang Berkeadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia). Halaman 46

amar putusan, apabila barang-barang yang dieksekusi secara nyata berbeda dengan amar putusan, maka Panitera atau Juru Sita yang melakukan eksekusi harus menghentikan eksekusi tersebut, dan membuat berita acara bahwa eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena amar putusan dengan objek yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan.⁴¹

Tujuan utama dari konstatering adalah untuk menghindari kesalahan dalam pelaksanaan eksekusi. Tanpa konstatering, sangat mungkin terjadi eksekusi yang salah objek atau bahkan melanggar hak pihak ketiga yang mungkin belum pernah diperiksa dalam persidangan. Oleh karena itu, konstatering berperan sebagai mekanisme verifikasi faktual untuk melindungi keadilan substantif dalam pelaksanaan putusan pengadilan.⁴²

Selanjutnya dalam pasal 55 undang-undang No. 48 tahun 2009 juga disebutkan:

1. Ketua pengadilan wajib mengawasi pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
2. Pengawasan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan perundang-undangan.

Pada dasarnya, putusan hakim telah mempunyai kekuatan hukum tetap sudah dapat dilaksanakan, tetapi tidak semua putusan itu dapat

⁴¹ Watuseke, M. P. (2024). Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap (Putusan Mahkamah Agung No. 2759 K/Pdt/2001). *Lex Privatum*, 14(2).

⁴² Anjani, D. P., Darmawan, M. L., Daniswara, M. A., & Saleh, M. A. (2024). Pengawasan Hakim Melalui Pembaharuan Sistem Eksaminasi Terintegrasi di Indonesia: (Penguatan Badan Pengawasan Mahkamah Agung dan Implementasi Sistem Terintegrasi Eksaminasi Nasional (SITENAS) guna Menjaga Kualitas, Integritas, dan Kredibilitas Hakim). *Judex Laguens*, 2(3), 357-381.

dilaksanakan/dieksekusi. Pada prinsipnya, hanya putusan yang bersifat *condemnatoir*/ putusan yang berisi penghukuman dapat dieksekusi.⁴³

Pembuktian merupakan jalan yang harus ditempuh oleh hakim dalam proses konstatir (tahap pencarian kebenaran suatu peristiwa). Konstatir bukan sekedar berdasar dugaan atau kesimpulan dangkal, tapi ia harus menemukan kebenaran suatu fakta (minimal kebenaran formil). Tahap ini harus menggunakan piranti ideal yang telah digariskan oleh hukum acara yaitu pembuktian.⁴⁴

Adapun skema pengaturan eksekusi itu dapat didasarkan pada beberapa aturan berikut ini:

1. Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR dan Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg yang mengatur cara menjalankan putusan pengadilan atau disebut eksekusi.
2. Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg mengatur tentang pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yakni putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun putusan yang bersangkutan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, dan putusan provisi.
3. Pasal 1033 RV (*Reglement of de Rechtsvordering*) tentang eksekusi riil.

⁴³ Nandang sunandar (2020) eksekusi putusan perdata: proses eksekusi dalam tatanan teori dan praktik, bandung, penerbit nuansa cendekia, halaman 64

⁴⁴ Aldyna, E. P., & Harjono, S. H. (2019). Konstatir Hakim Dalam Perkara Perceraian Yang Diputus Verstek. *Verstek*, 7(3).

4. Pasal 54 dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menjelaskan tentang pelaksanaan putusan pengadilan.⁴⁵

Konstatering dijalankan oleh pejabat pengadilan seperti juru sita atau panitera. Meskipun tidak secara eksplisit diatur dalam HIR (*Herzien Indonesisch Reglement*) maupun RBg (*Reglement Buitengewesten*), konstatering memiliki dasar pada asas kehati-hatian dalam pelaksanaan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 195-208 HIR dan Pasal 206-225 RBg tentang pelaksanaan putusan perdata.

Pelaksanaan konstatering diawali dengan perintah dari Ketua Pengadilan kepada juru sita atau panitera pengganti untuk mendatangi lokasi objek sengketa. Petugas membawa salinan resmi amar putusan dan mencocokkannya dengan objek tanah secara fisik. Hal ini meliputi pengukuran batas, luas, dan identifikasi pihak yang menguasai objek. Mekanisme ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahan eksekusi, yang bisa menimbulkan sengketa baru. Tindakan ini secara substansial mendukung asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yaitu hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum.⁴⁶

Pengadilan dapat meminta bantuan teknis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Peran BPN penting dalam memverifikasi sertifikat, peta bidang, serta melakukan pengukuran ulang jika diperlukan. Hal ini sesuai dengan kewenangan BPN berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁴⁵ Watuseke, M. P. (2024). Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap (Putusan Mahkamah Agung No. 2759 K/Pdt/2001). *Lex Privatum*, 14(2).

⁴⁶ *Ibid*

1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 Ayat 1 UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, peraturan kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992 yang mengatur kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dalam pertanahan.⁴⁷

Konstatering juga memberikan perlindungan hukum, baik kepada pemohon eksekusi maupun pihak ketiga yang mungkin tidak terlibat langsung dalam perkara, tetapi menguasai objek tanah. Dalam hal ditemukan penguasaan oleh pihak lain, konstatering mencegah eksekusi yang salah sasaran, sekaligus melindungi hak perdata yang belum diuji di pengadilan. Ini sesuai dengan prinsip *nemo plus iuris* dan asas perlindungan terhadap hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 570-584 KUHPerdata serta Putusan Mahkamah Agung RI No. 2493 K/Pdt/2006 yang menekankan pentingnya verifikasi objek dalam pelaksanaan eksekusi.⁴⁸

Konstatering telah menjadi praktik baku dalam peradilan perdata. Dalam banyak putusan, hakim secara eksplisit menyatakan bahwa sebelum dilakukan eksekusi, harus terlebih dahulu dilakukan konstatering. Hal ini menunjukkan bahwa konstatering adalah bagian dari prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam hukum acara perdata dan dijalankan demi menegakkan keadilan substantif, sejalan dengan asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan (Pasal 2 ayat (4) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman).

⁴⁷ Aartje Tehueiory, 202), *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesi*, Bandung: raih asa sukses, halaman 13.

⁴⁸ Arifin, M. 2020. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman. 21

Konstatering sering menghadapi berbagai kendala seperti tidak detailnya amar putusan (tidak mencantumkan nomor sertifikat atau batas tanah), konflik dengan pihak ketiga, atau minimnya sumber daya aparat pengadilan. Selain itu, akses ke lokasi yang sulit dan resistensi dari pihak tergugat juga menjadi hambatan. Permasalahan ini dapat menimbulkan eksekusi yang tertunda atau bahkan batal dilaksanakan. Oleh karena itu, diperlukan kejelasan dalam penulisan amar putusan dan koordinasi dengan lembaga terkait agar konstatering berjalan efektif.⁴⁹

Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menjamin bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum. Dalam konteks konstatering, proses ini menjadi perpanjangan dari prinsip tersebut karena mencegah pelaksanaan eksekusi yang tidak akurat. Konstatering dilakukan oleh juru sita berdasarkan perintah Ketua Pengadilan. Prosedur ini menjadi sarana verifikasi terakhir untuk memastikan bahwa tanah yang hendak dieksekusi memang identik dengan yang telah diputuskan dalam amar putusan.⁵⁰

Konstatering tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh pengadilan. Biasanya, selain juru sita, diikutsertakan juga pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), karena lembaga inilah yang memiliki kewenangan untuk memverifikasi status hukum tanah, letak, luas, dan batas-batas tanah. Hal ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa pendaftaran

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ Badudu, I. 2020. *Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama. halaman. 14

tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan penetapan batas. Maka, keterlibatan BPN menjadi sangat krusial dalam konstatering.

Tanpa konstatering, sering terjadi konflik lanjutan setelah eksekusi dilakukan, seperti perlawanan dari pihak ketiga yang merasa tanahnya dieksekusi tanpa dasar. Hal ini bisa terjadi karena batas objek tanah dalam amar putusan tidak cukup jelas. Dengan konstatering, juru sita dapat memastikan objek tidak sedang dalam penguasaan pihak lain, tidak tumpang tindih dengan sertifikat lain, atau bahkan sudah berubah statusnya (misalnya sudah dialihkan kepada pihak ketiga). Ini sejalan dengan asas "*nemo plus juris*" dalam hukum perdata, yang menyatakan bahwa seseorang tidak bisa memberikan hak yang lebih daripada yang ia miliki.⁵¹

Permasalahan seringkali muncul dari amar putusan yang kabur (*vague*) atau tidak detail dalam menyebutkan identitas objek. Misalnya, hanya menyebutkan "tanah di Desa A seluas 2.000 m²", tanpa menyebutkan nomor sertifikat, batas-batas, atau peta lokasi. Hal ini menghambat pelaksanaan konstatering dan bisa menimbulkan multi-tafsir. Oleh karena itu, hakim harus mengacu pada prinsip kehati-hatian dan memberikan penjelasan detail dalam amar putusannya, sesuai Pasal 50 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa setiap putusan harus disusun dengan menyebutkan secara jelas dasar hukum dan fakta yang mendasarinya.

Konstatering dapat digunakan pengadilan sebagai "alat uji kelayakan" apakah suatu eksekusi bisa dilaksanakan atau tidak. Jika dalam konstatering

⁵¹ Budiono, H. 2022. *Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. halaman. 98.

ternyata ditemukan bahwa tanah tersebut tidak sesuai atau bahkan berada di lokasi berbeda, maka pengadilan dapat menolak permohonan eksekusi. Hal ini bukan merupakan bentuk pembangkangan terhadap putusan, melainkan langkah preventif agar tidak terjadi pelanggaran hukum baru. Dalam hal ini, berlaku pula Pasal 195 ayat (1) HIR (Herzien Indonesisch Reglement), yang menyatakan bahwa eksekusi hanya dapat dilakukan atas dasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan terhadap objek yang telah jelas.⁵²

Hasil dari proses konstatering dituangkan dalam berita acara konstatering, yang menjadi dokumen resmi pengadilan untuk menjadi pertimbangan dalam proses eksekusi. Berita acara ini mencakup kondisi fisik tanah, batas-batas, siapa yang menguasai saat ini, dan apakah sesuai dengan amar putusan. Bila terjadi ketidaksesuaian, juru sita mencatatnya dan melaporkannya ke Ketua Pengadilan untuk diputuskan lebih lanjut. Dengan demikian, berita acara konstatering juga berfungsi sebagai dokumen perlindungan hukum bagi petugas pengadilan dari tuntutan apabila terjadi sengketa baru pasca eksekusi.⁵³

Konstatering juga merupakan bagian dari perlindungan hak asasi manusia dalam konteks hak milik atas tanah. Hak atas tanah dilindungi dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak memiliki hak milik atas sesuatu dan tidak boleh dirampas secara sewenang-wenang. Maka, konstatering menjadi bagian dari mekanisme hukum untuk memastikan eksekusi tidak melanggar hak tersebut. Bila tanah ternyata milik

⁵² Cahyono, A. 2023. *Konstatering dalam Praktik Pengadilan*. Surabaya: Airlangga University Press. halaman. 17

⁵³ Ibid

pihak ketiga yang tidak ikut dalam persidangan, maka konstatering dapat mencegah terjadinya pelanggaran HAM.

Tahapan pelaksanaan konstatering dalam hukum acara perdata adalah suatu langkah penting dalam memastikan bahwa eksekusi putusan pengadilan dapat dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Konstatering dilakukan oleh juru sita sebagai bagian dari pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Tujuan utama dari konstatering adalah untuk memastikan bahwa objek yang akan dieksekusi sesuai dengan yang tercatat dalam putusan atau penetapan pengadilan, serta memastikan bahwa eksekusi dilaksanakan secara sah dan adil. Tanpa tahap konstatering yang benar, eksekusi dapat menimbulkan kesalahan atau sengketa baru yang merugikan pihak-pihak yang terlibat.⁵⁴

Proses pertama dalam tahapan konstatering adalah identifikasi objek sengketa. Juru sita bertugas untuk memeriksa dan mencocokkan antara data administrasi yang tercatat dalam putusan pengadilan dengan kondisi fisik objek yang akan dieksekusi. Jika objek sengketa berupa tanah, maka juru sita akan memeriksa batas-batas tanah, status hak atas tanah, serta pihak yang menguasai tanah tersebut. Juru sita akan melibatkan pihak terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memastikan kesesuaian informasi yang ada dalam dokumen dengan kondisi lapangan. Hal ini bertujuan untuk

⁵⁴ Damanik, R. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan*. Medan: USU Press. halaman. 8

mencegah eksekusi terhadap objek yang salah atau tidak sesuai dengan putusan pengadilan.⁵⁵

Setelah identifikasi objek, tahapan berikutnya adalah pemanggilan pihak yang terlibat dalam sengketa. Juru sita akan memanggil pihak yang bersengketa dan pihak ketiga yang terlibat, seperti pihak yang menguasai tanah yang menjadi objek sengketa, untuk memberi penjelasan atau klarifikasi mengenai status objek yang akan dieksekusi. Pemanggilan ini dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk menyampaikan keberatan atau klaim mereka terkait objek yang bersangkutan. Pemanggilan juga bertujuan untuk memberikan informasi yang transparan tentang proses konstatering dan eksekusi yang akan dilakukan.⁵⁶

Setelah pemanggilan, juru sita akan melakukan pemeriksaan fisik terhadap objek yang akan dieksekusi. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan bahwa objek tersebut memang sesuai dengan yang tercatat dalam putusan pengadilan. Dalam hal tanah, pemeriksaan fisik meliputi peninjauan lokasi tanah, pengukuran batas tanah, serta pencocokan antara nomor sertifikat dan data administrasi lainnya. Jika ditemukan ketidaksesuaian antara dokumen yang ada dengan kondisi lapangan, maka juru sita akan mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menunda atau menghentikan proses eksekusi sampai masalah tersebut dapat diselesaikan.⁵⁷

⁵⁵ Watuseke, M. P. (2024). Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap (Putusan Mahkamah Agung No. 2759 K/Pdt/2001). *Lex Privatum*, 14(2).

⁵⁶ *Ibid*

⁵⁷ *Ibid*

Setelah pemeriksaan fisik dilakukan, juru sita akan menyusun laporan konstatering yang berisi hasil verifikasi dan identifikasi objek sengketa. Laporan ini akan memuat informasi mengenai kondisi objek, status kepemilikan, serta pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Laporan tersebut kemudian disampaikan kepada pengadilan untuk memperoleh persetujuan atau tindak lanjut yang diperlukan. Jika laporan konstatering sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada masalah yang menghalangi eksekusi, pengadilan akan mengeluarkan perintah eksekusi yang sah.

Pada tahapan selanjutnya, jika eksekusi tetap dilaksanakan, juru sita akan melaksanakan perintah eksekusi dengan melibatkan aparat kepolisian jika diperlukan. Eksekusi dilakukan dengan cara yang sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Jika eksekusi melibatkan pengosongan tanah atau pemindahan hak milik, juru sita akan memastikan bahwa prosedur tersebut dilakukan dengan tidak melanggar hak-hak pihak lain yang terlibat. Dalam hal ini, juru sita bertanggung jawab untuk memastikan bahwa eksekusi dilakukan dengan cara yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵⁸

Selama pelaksanaan eksekusi, jika terdapat pihak yang merasa dirugikan atau mengajukan keberatan, mereka dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menghentikan atau menunda eksekusi. Keberatan dapat diajukan apabila ditemukan fakta baru yang relevan dengan eksekusi

⁵⁸ Anjani, D. P., Darmawan, M. L., Daniswara, M. A., & Saleh, M. A. (2024). Pengawasan Hakim Melalui Pembaharuan Sistem Eksaminasi Terintegrasi di Indonesia: (Penguatan Badan Pengawasan Mahkamah Agung dan Implementasi Sistem Terintegrasi Eksaminasi Nasional (SITENAS) guna Menjaga Kualitas, Integritas, dan Kredibilitas Hakim). *Judex Laguens*, 2(3), 357-381.

atau apabila ada pelanggaran terhadap prosedur hukum yang berlaku. Pengadilan akan mempertimbangkan keberatan yang diajukan dan memutuskan apakah eksekusi harus dilanjutkan atau dihentikan sementara untuk menyelesaikan masalah yang muncul.⁵⁹

Tahapan terakhir dalam pelaksanaan konstatering adalah pelaporan hasil eksekusi kepada pengadilan. Juru sita akan melaporkan hasil eksekusi kepada pengadilan sebagai tindak lanjut dari proses pelaksanaan putusan. Dalam laporan ini, juru sita akan mencatat apakah eksekusi berjalan lancar atau jika ada hambatan yang ditemui selama proses pelaksanaan. Jika eksekusi berjalan tanpa masalah, maka pengadilan akan menutup perkara tersebut. Namun, jika ada permasalahan yang muncul, pengadilan akan mengambil langkah-langkah hukum yang diperlukan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.⁶⁰

Peran hakim, juru sita, dan panitera dalam proses konstatering sangat penting dalam menjamin kelancaran dan keabsahan pelaksanaan putusan pengadilan, terutama dalam perkara-perkara yang melibatkan eksekusi, seperti sengketa tanah. Hakim berperan sebagai otoritas pengadilan yang memberikan keputusan akhir terkait perkara yang bersangkutan. Hakim memutuskan apakah eksekusi dapat dilakukan atau tidak, serta menetapkan prosedur yang harus diikuti dalam pelaksanaannya. Hakim juga memiliki kewenangan untuk menyetujui atau menangguhkan eksekusi berdasarkan hasil konstatering yang

⁵⁹ Darmawan, E. 2021. *Implementasi Hukum Agraria dalam Sengketa Tanah*. Yogyakarta: Deepublish. halaman. 20

⁶⁰ *Ibid*

dilaporkan oleh juru sita, memastikan bahwa proses eksekusi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁶¹

Juru sita memiliki peran kunci dalam melaksanakan proses konstatering. Sebagai aparat pengadilan, juru sita bertugas untuk melakukan pemeriksaan fisik terhadap objek yang akan dieksekusi, seperti tanah atau bangunan. Mereka akan memverifikasi kesesuaian objek yang akan dieksekusi dengan putusan pengadilan, serta memastikan bahwa objek tersebut benar-benar dapat dieksekusi sesuai dengan ketentuan yang ada. Juru sita juga bertanggung jawab untuk memanggil pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa dan memastikan bahwa proses konstatering dilakukan secara terbuka dan adil, memberikan kesempatan bagi pihak yang bersangkutan untuk mengajukan keberatan atau klarifikasi.

Juru sita juga menyusun laporan konstatering yang berisi hasil verifikasi dan pemeriksaan terhadap objek yang akan dieksekusi. Laporan ini sangat penting karena menjadi dasar bagi pengadilan dalam memutuskan apakah eksekusi dapat dilanjutkan atau tidak. Jika terdapat ketidaksesuaian antara dokumen dan kondisi objek, juru sita akan memberikan rekomendasi kepada pengadilan untuk menunda eksekusi atau melakukan klarifikasi lebih lanjut. Dalam hal ini, juru sita harus memiliki ketelitian dan kehati-hatian dalam melaksanakan tugasnya agar tidak terjadi kesalahan dalam eksekusi yang dapat menimbulkan sengketa baru.⁶²

⁶¹ Fauzan, M. 2022. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Malang: Intrans Publishing. halaman. 11

⁶² Gunawan, A. 2023. *Prosedur Konstatering dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Prenadamedia Group. halaman. 17

Panitera, sebagai pejabat pengadilan yang bertanggung jawab atas administrasi dan pencatatan perkara, juga memainkan peran penting dalam konstatering. Panitera bertugas untuk mendokumentasikan seluruh proses yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi, mulai dari pemanggilan pihak-pihak terkait hingga laporan konstatering yang diserahkan oleh juru sita. Panitera juga memastikan bahwa semua administrasi berjalan lancar dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanpa peran panitera yang tepat, proses pelaksanaan eksekusi dan konstatering bisa mengalami keterlambatan atau kekeliruan administratif yang dapat mempengaruhi jalannya perkara.⁶³

Proses konstatering juga melibatkan koordinasi antara hakim, juru sita, dan panitera. Koordinasi ini penting untuk memastikan bahwa setiap langkah dalam pelaksanaan eksekusi dilakukan sesuai dengan putusan pengadilan dan hukum yang berlaku. Hakim memberikan arahan dan keputusan mengenai pelaksanaan eksekusi, juru sita melaksanakan eksekusi dengan memeriksa objek dan melaporkannya, sementara panitera bertanggung jawab untuk memastikan semua dokumen terkait dicatat dengan benar. Tanpa kerja sama yang baik antara ketiga pihak ini, proses konstatering bisa menjadi tidak efektif dan berisiko menimbulkan sengketa hukum lebih lanjut.⁶⁴

ketiga pihak ini juga memiliki peran dalam memastikan bahwa hak-hak pihak yang terlibat dalam sengketa dihormati. Hakim, sebagai pengambil keputusan, wajib memastikan bahwa eksekusi dilakukan dengan

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ Hakim, M. 2020. *Hukum Acara Perdata dan Permasalahannya*. Bandung: Mandar Maju. halaman. 15

mengedepankan keadilan dan kepastian hukum. Juru sita bertanggung jawab untuk melaksanakan eksekusi dengan cara yang tidak merugikan pihak lain, termasuk dengan memfasilitasi komunikasi yang jelas antara pihak yang bersengketa. Sementara itu, panitera memastikan bahwa seluruh proses administratif dan dokumentasi terkait pelaksanaan eksekusi berjalan dengan baik, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan akibat kelalaian administratif.⁶⁵

B. Implementasi Konstatering Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Pelaksanaan konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah merupakan bagian integral dari proses eksekusi putusan pengadilan yang bertujuan untuk memastikan bahwa objek yang dieksekusi sesuai dengan yang tertera dalam amar putusan. Namun, dalam praktiknya, terdapat berbagai kendala yang dapat menghambat kelancaran proses konstatering ini. Kendala-kendala tersebut mencakup faktor administratif, sosial, hingga teknis yang dapat mempengaruhi hasil dan keabsahan dari konstatering yang dilakukan oleh juru sita pengadilan. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi dan mengatasi kendala-kendala tersebut agar konstatering dapat berjalan dengan efektif dan eksekusi putusan pengadilan dapat dilaksanakan dengan benar.⁶⁶

1. Ketidakjelasan batas tanah objek yang bersengketa.

Salah satu kendala utama dalam pelaksanaan konstatering adalah ketidakjelasan batas-batas objek tanah yang bersengketa. Hal ini sering terjadi

⁶⁵ *Ibid*

⁶⁶ Aditya, R. 2021. *Implementasi Konstatering dalam Eksekusi Sengketa Tanah di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Masyarakat, 5(1): 45-58.

dalam kasus sengketa tanah, di mana batas-batas tanah tidak tercatat dengan jelas dalam dokumen resmi atau tidak sesuai dengan kondisi fisik di lapangan. Ketidakjelasan batas tanah ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti tumpang tindih kepemilikan tanah, perubahan batas yang tidak tercatat secara formal, atau klaim-klaim lain terkait batas tanah antar pihak yang bersengketa. Tanpa adanya kejelasan yang pasti mengenai batas tanah, proses konstatering menjadi sangat rumit, dan ini mempengaruhi kelancaran eksekusi putusan pengadilan. Keakuratan dalam menentukan objek yang harus dieksekusi menjadi terganggu, dan risiko kesalahan dalam proses ini sangat tinggi.⁶⁷

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), batas-batas tanah haruslah jelas dan tercatat dalam dokumen pertanahan yang sah. Pasal ini menegaskan pentingnya pendaftaran tanah yang baik dan benar untuk menghindari sengketa yang berkepanjangan. Namun, dalam praktiknya, pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak selalu mencakup seluruh tanah yang dikuasai masyarakat, terutama di daerah yang kurang akses terhadap layanan pertanahan atau di daerah yang tidak tercatat dalam peta resmi. Kondisi ini menyebabkan adanya tanah yang tidak terdaftar atau batas-batasnya tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan, sehingga kesulitan muncul ketika pihak juru sita melakukan verifikasi untuk konstatering.⁶⁸

⁶⁷ Nandang sunandar (2020) eksekusi putusan perdata: proses eksekusi dalam tatanan teori dan praktik, bandung, penerbit nuansa cendekia, halaman 67

⁶⁸ Anggraini, D. 2022. *Konsep Konstatering dalam Praktik Peradilan Perdata*. Jurnal Ilmu Hukum Terapan, 8(2): 110

Salah satu contoh masalah yang sering muncul adalah tanah yang sudah beralih tangan tanpa pencatatan yang sah, atau tanah yang digunakan oleh beberapa pihak dengan klaim yang saling bertentangan. Dalam hal ini, baik masyarakat maupun pihak yang bersengketa sering kali mengandalkan bukti-bukti lain selain dokumen resmi, seperti surat keterangan adat atau pengakuan lisan dari masyarakat setempat. Hal ini menyebabkan perbedaan persepsi antara pihak yang terlibat dalam sengketa tanah tentang batas-batas tanah yang harus dieksekusi. Pasal 19 UUPA mengatur bahwa hak atas tanah hanya sah apabila tercatat dalam daftar tanah yang dikelola oleh BPN, namun praktik di lapangan menunjukkan bahwa pendaftaran tersebut sering kali tidak mencakup seluruh tanah yang dikuasai secara adat atau di luar sistem pertanahan formal.⁶⁹

Ketidakjelasan batas tanah juga bisa berhubungan dengan sengketa fisik atau sosial antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam beberapa kasus, pihak yang kalah dalam sengketa tanah mungkin tidak mengizinkan eksekusi atau konstatering, dengan alasan bahwa batas tanah yang tercatat tidak sesuai dengan kondisi yang ada. Ini menyebabkan konflik antara pihak yang mengklaim haknya atas tanah tersebut dan pihak yang melakukan eksekusi atau konstatering. Menurut Pasal 224 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAP), dalam melaksanakan eksekusi, juru sita berwenang untuk mengidentifikasi objek yang dieksekusi, tetapi tanpa adanya kejelasan batas tanah yang tercatat, identifikasi ini menjadi lebih sulit dan rawan sengketa.⁷⁰

⁶⁹ Ibid

⁷⁰ Baharudin, I. 2020. *Analisis Konstatering Sebagai Dasar Eksekusi Sengketa*

Perubahan batas tanah yang tidak tercatat dalam sistem pertanahan juga menjadi masalah besar dalam pelaksanaan konstatering. Beberapa tanah yang sudah lama digunakan atau dikuasai masyarakat sering kali mengalami perubahan batas yang tidak tercatat secara resmi oleh pihak berwenang. Misalnya, ada tanah yang awalnya berbatasan dengan tanah milik pihak lain, tetapi karena pemukiman atau penggarapan yang berkembang, batas tersebut menjadi kabur. Pasal 26 UUPA mengatur bahwa perubahan status atau batas-batas tanah harus didasarkan pada persetujuan antara pihak yang berwenang dan pemilik tanah, tetapi proses ini sering terhambat oleh ketidaktahuan masyarakat tentang prosedur hukum yang berlaku, atau oleh birokrasi yang lamban dalam mengupdate data pertanahan.⁷¹

Konflik yang timbul akibat ketidakjelasan batas tanah seringkali menyebabkan penundaan dalam pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Pihak yang merasa dirugikan karena batas tanah yang tidak jelas mungkin akan mengajukan permohonan untuk menunda eksekusi atau menentang konstatering yang dilakukan oleh juru sita. Pasal 15 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengatur bahwa penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui arbitrase, namun ini membutuhkan kesepakatan dari kedua belah pihak.⁷²

Peran serta pihak yang berwenang dalam hal ini sangat diperlukan.

Pihak BPN harus memastikan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan

Pertanahan. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 50(3): 300-31

⁷¹ Aditya, R. 2021. Implementasi Konstatering dalam Eksekusi Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 5(1): 45-58

⁷² Cahyaningrum, F. 2023. *Konstatering dan Kepastian Hukum dalam Sengketa Tanah*. *Jurnal Keadilan*, 12(1): 22-35.

benar dan mencakup seluruh tanah yang dikuasai, baik secara formal maupun adat. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA yang mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dipenuhi untuk menghindari sengketa tanah di masa depan. Pihak juru sita juga perlu mendapatkan pelatihan yang memadai agar dapat melakukan konstatering dengan lebih akurat, terutama dalam menghadapi sengketa yang melibatkan batas tanah yang tidak jelas.⁷³

2. Ketidaksesuaian antara dokumen kepemilikan tanah yang tercatat di kantor pertanahan dengan kenyataan di lapangan.

Kendala administratif dalam pelaksanaan konstatering sering kali menjadi hambatan besar dalam penyelesaian sengketa tanah. Salah satu masalah utama adalah ketidaksesuaian antara dokumen kepemilikan tanah yang tercatat di kantor pertanahan dengan kenyataan di lapangan. Tanpa adanya kesesuaian antara data yang tercatat di instansi resmi dan kondisi fisik tanah, pihak yang berwenang, seperti juru sita, kesulitan untuk memverifikasi objek tanah yang akan dieksekusi, yang tentunya menghambat proses konstatering. Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang pentingnya pencatatan tanah, yang menyatakan bahwa hak atas tanah hanya dapat diakui secara sah jika terdaftar di kantor pertanahan.⁷⁴

Kendala lain yang sering ditemui adalah ketidaklengkapan atau ketidaktersediaan dokumen kepemilikan tanah yang sah. Pasal 26 UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan untuk memberikan

⁷³ *Ibid*

⁷⁴ Dwiastuti, S. 2021. *Penerapan Konstatering dalam Perkara Perdata di Indonesia*. Jurnal Hukum Prioritas, 7(1): 77-90.

kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Tanpa adanya dokumen yang sah, sangat sulit untuk menentukan apakah seseorang memiliki hak yang sah atas tanah yang bersangkutan, sehingga mempersulit proses konstatering yang memerlukan kejelasan status kepemilikan tanah.⁷⁵

C. Kepastian Hukum Konstatering dalam penyelesaian sengketa

Konstatering dalam ranah hukum pada dasarnya adalah tindakan mencatat atau menegaskan fakta yang nyata oleh hakim atau aparat hukum dalam suatu perkara. Fakta yang dikonstatering ini biasanya terkait dengan keadaan fisik atau objek yang disengketakan. Dengan demikian, konstatering tidak bersifat menilai, tetapi hanya menegaskan keberadaan sesuatu sebagaimana adanya.⁷⁶

Konstatering sering dilakukan ketika ada sengketa terkait benda tidak bergerak, misalnya tanah, bangunan, atau batas lahan. Hakim atau pejabat yang diberi kewenangan dapat melakukan konstatering lapangan untuk mencatat kondisi sebenarnya, sebelum mengambil putusan. Hal ini bertujuan agar putusan tidak hanya didasarkan pada alat bukti tertulis atau keterangan saksi, tetapi juga fakta empiris. Dalam hukum acara pidana, konstatering juga bisa dilakukan, misalnya oleh penyidik melalui berita acara pemeriksaan tempat kejadian perkara (TKP). Penyidik tidak menilai siapa yang bersalah dalam tahap ini, tetapi hanya mencatat kondisi nyata di lapangan. Hal ini

⁷⁵ *Ibid*

⁷⁶ Dirgantara, F., Muzakki, A., Waluyo, J. E., & Nugraha, X. 2020. *Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pemeriksaan Setempat Dalam Gugatan Dengan Objek Sengketanya Tanah: Apakah Ada?* Jurnal IUS — Jurnal Hukum dan Keadilan, vol. 8, no. 1, hlm. 600–617.

kemudian akan digunakan sebagai bagian dari rangkaian pembuktian di persidangan.⁷⁷

Konstatering berbeda dengan pemeriksaan saksi, karena saksi memberikan keterangan berdasarkan pengalaman atau penglihatan pribadi, sedangkan konstatering adalah hasil pengamatan langsung aparat hukum terhadap objek sengketa. Dengan kata lain, konstatering bersifat objektif dan tidak bergantung pada persepsi pihak ketiga. Secara teoritis, konstatering dapat dipahami sebagai upaya hukum untuk menjaga agar fakta yang relevan tidak hilang, berubah, atau ditafsirkan secara keliru. Ia menjadi semacam jembatan antara teori hukum (aturan normatif) dengan realitas empiris di lapangan.⁷⁸

Konstatering berbeda dengan verifikasi, karena verifikasi lebih mengarah pada proses pengecekan keabsahan suatu dokumen atau bukti. Konstatering tidak memeriksa validitas, tetapi hanya menegaskan keberadaan fakta yang terlihat atau terukur secara nyata. Konstatering juga berbeda dengan penetapan hakim. Penetapan merupakan produk hukum berupa keputusan yang mengikat, sedangkan konstatering bukanlah putusan melainkan catatan atau pengakuan atas adanya suatu fakta. Jadi, konstatering bersifat netral, sementara penetapan mengandung pertimbangan hukum.

Kasus sengketa tanah yang terjadi di Surabaya tahun 2023 dapat dijadikan contoh nyata bagaimana konstatering berperan penting dalam menjamin kepastian hukum. Perkara ini bermula dari adanya gugatan harta

⁷⁷ *Ibid* halaman 45

⁷⁸ Pamungkas, S. H. 2021. Analisis Normatif Tentang Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat Menjadi Dasar Tidak Diterimanya Gugatan (Studi Putusan PN Balikpapan No. 236/Pdt.G/2019/PN.Bpp). *Jurnal De Jure (Law Journal)*, vol. 2 No. 3 halaman 76

bersama antara suami dan istri yang perkaranya terdaftar di Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1446/Pdt.G/2023. Objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berlokasi di Perumahan Manukan Mulyo, Surabaya. Kedua belah pihak sama-sama mengklaim bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan bagian dari harta bersama, namun terdapat perbedaan pendapat mengenai luas, batas, dan kondisi fisik tanah serta siapa yang berhak menguasainya setelah perceraian.⁷⁹

Para pihak sama-sama menghadirkan bukti tertulis berupa sertifikat dan akta jual beli. Namun hakim tidak dapat langsung memutus perkara hanya berdasarkan dokumen tersebut, sebab terdapat dugaan bahwa data dalam sertifikat tidak sepenuhnya sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Misalnya, batas tanah dalam sertifikat berbeda dengan kenyataan fisik di lokasi, karena adanya perubahan lingkungan dan pembangunan fasilitas umum yang menggeser sebagian batas tanah. Perbedaan data ini menimbulkan potensi ketidakpastian hukum apabila putusan hanya bersandar pada dokumen administratif.

Menghindari hal itu, majelis hakim memutuskan melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) atau konstatering dengan mendatangi langsung objek sengketa. Pada 19 Juni 2023, hakim bersama panitera, kuasa hukum, serta para pihak hadir di lokasi untuk meninjau tanah dan bangunan yang disengketakan. Hakim melakukan pengukuran, memeriksa kondisi fisik bangunan, serta mendengar penjelasan langsung dari pihak-pihak yang

⁷⁹ Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1446/Pdt.G/2023, <http://mahkamahagung.co.id>, diakses pada 9 september pukul 17.30

menguasai tanah tersebut. Hasil konstatering kemudian dituangkan dalam berita acara pemeriksaan setempat yang menjadi bagian dari berkas perkara.⁸⁰

Melalui konstatering, hakim menemukan bahwa memang ada ketidaksesuaian antara data dalam sertifikat dan fakta fisik. Sertifikat menyebutkan luas tanah tertentu dengan batas yang mengarah pada jalan umum, namun hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa sebagian tanah telah digunakan sebagai fasilitas jalan lingkungan. Selain itu, kondisi rumah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut hanya dikuasai oleh salah satu pihak, sementara pihak lain tidak lagi menempatnya sejak lama. Fakta ini menjadi penentu penting dalam memutuskan apakah tanah dan bangunan masih dapat dikategorikan sebagai harta bersama atau tidak.⁸¹

Pertimbangannya, hakim menegaskan bahwa hasil konstatering merupakan dasar penting untuk menilai kesesuaian antara alat bukti tertulis dengan kondisi nyata di lapangan. Hakim juga mengacu pada SEMA Nomor 7 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2018 yang menekankan kewajiban melakukan pemeriksaan setempat dalam perkara pertanahan. Hakim berpendapat bahwa tanpa konstatering, putusan bisa menjadi “non-executable”, artinya sulit dilaksanakan karena objek sengketa tidak jelas batas dan luasnya. Dengan adanya konstatering, hakim dapat memastikan bahwa tanah dan bangunan yang diputus benar-benar sesuai dengan objek sengketa yang dimaksud dalam gugatan.

⁸⁰Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1446/Pdt.G/2023, <http://mahkamahagung.co.id>, diakses pada 9 september pukul 17.30

⁸¹Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1446/Pdt.G/2023, <http://mahkamahagung.co.id>, diakses pada 9 september pukul 17.30

Hakim menetapkan status tanah dan bangunan tersebut sebagai harta bersama yang dibagi sesuai dengan ketentuan hukum perkawinan. Namun hakim juga menyesuaikan amar putusan dengan fakta konstatering, yakni bahwa luas tanah tidak sepenuhnya seperti dalam sertifikat karena sebagian telah digunakan untuk jalan umum. Dengan demikian, putusan tidak hanya mengacu pada dokumen, tetapi juga memperhitungkan kondisi riil lapangan.⁸²

Keputusan ini menunjukkan bahwa konstatering bukan sekadar formalitas, melainkan instrumen kunci untuk menghadirkan kepastian hukum. Para pihak yang bersengketa dapat menerima putusan karena mereka mengetahui bahwa hakim tidak hanya menilai bukti tertulis, tetapi juga telah turun langsung meninjau objek sengketa. Dengan cara ini, konflik lanjutan dapat diminimalisir, karena tidak ada lagi perbedaan tafsir mengenai luas, batas, dan kondisi tanah. Kepastian hukum terwujud karena ada kesesuaian antara norma hukum, bukti tertulis, dan fakta empiris.⁸³

Dari kasus ini dapat dipahami bahwa konstatering memberikan legitimasi ganda terhadap putusan pengadilan. Pertama, dari sisi formal, putusan sesuai dengan prosedur hukum acara perdata karena mengacu pada bukti yang sah. Kedua, dari sisi substansi, putusan legitimate karena berdasarkan realitas yang dialami langsung oleh hakim di lapangan. Dengan kombinasi keduanya, putusan menjadi final dan mengikat serta sulit digugat kembali, sebab sudah didukung oleh fakta empiris yang tidak dapat disangkal.

⁸²Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1446/Pdt.G/2023, <http://mahkamahagung.co.id>, diakses pada 9 september pukul 17.30

⁸³Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1446/Pdt.G/2023, <http://mahkamahagung.co.id>, diakses pada 9 september pukul 17.30

Konstatering dalam sengketa tanah Surabaya ini menegaskan prinsip bahwa kepastian hukum hanya dapat dicapai apabila putusan hakim berdiri di atas fakta nyata. Sertifikat dan dokumen memang penting sebagai alat bukti administratif, tetapi tanpa konstatering, putusan berpotensi cacat karena tidak mencerminkan kenyataan. Dengan hadirnya konstatering, hukum benar-benar hadir sebagai jembatan antara norma tertulis dengan fakta sosial, sekaligus menjamin bahwa keadilan tidak hanya bersifat formal, tetapi juga nyata di mata masyarakat.⁸⁴

Konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah merupakan salah satu instrumen penting untuk menjamin kepastian hukum karena tanah adalah objek yang bersifat nyata, berwujud, dan memiliki dimensi fisik yang dapat diamati secara langsung. Dalam banyak kasus, sengketa tanah tidak hanya berkisar pada dokumen administrasi atau bukti kepemilikan, tetapi juga menyangkut fakta empiris seperti letak batas, luas tanah, keberadaan bangunan, serta pemanfaatan lahan oleh para pihak. Pada titik inilah konstatering berperan, yaitu ketika hakim atau pejabat terkait turun langsung ke lapangan untuk mencatat keadaan riil yang ada. Dengan konstatering, fakta-fakta fisik yang tidak bisa dibantah dapat didokumentasikan secara resmi, sehingga mengurangi ruang bagi manipulasi bukti atau perbedaan interpretasi dari para pihak yang bersengketa.⁸⁵

⁸⁴ Pamungkas, S. H. 2021. Analisis Normatif Tentang Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat Menjadi Dasar Tidak Diterimanya Gugatan (Studi Putusan PN Balikpapan No. 236/Pdt.G/2019/PN.Bpp). *Jurnal De Jure (Law Journal)*, vol.2, No. 1 , halaman 34

⁸⁵ Riadi mutaqin 2021. Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat sebagai Bahan Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perdata Objek Tidak Bergerak, *Jurnal De Jure (Law Journal)*, vol 3, No. 2

Dasar hukum konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah tidak secara eksplisit diatur dalam satu undang-undang khusus, tetapi dapat ditemukan dalam ketentuan umum hukum acara perdata. Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata misalnya, menegaskan tentang macam-macam alat bukti yang sah, salah satunya bukti tulisan, saksi, dan pengakuan. Namun dalam praktiknya, hakim sering melengkapi proses pembuktian ini dengan konstatering di lapangan untuk memastikan bahwa bukti tertulis sesuai dengan keadaan yang nyata. Selain itu, Mahkamah Agung melalui berbagai yurisprudensi juga telah mengakui pentingnya pemeriksaan setempat (*descente*) yang pada dasarnya merupakan bentuk konstatering. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun istilah “konstatering” jarang disebut dalam undang-undang, praktiknya diakui dan dipraktikkan secara luas dalam sistem peradilan Indonesia.⁸⁶

Landasan normatif konstatering juga dapat ditemukan dalam asas peradilan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 5 ayat (1) menegaskan bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Untuk menggali nilai-nilai hukum dan fakta keadilan tersebut, hakim tidak hanya mengandalkan dokumen administratif semata, tetapi juga dapat melakukan pemeriksaan setempat. Pemeriksaan setempat inilah bentuk konkret konstatering, karena hakim hadir langsung untuk memastikan kebenaran keadaan fisik objek sengketa, dalam hal ini

⁸⁶ Abdulkadir Muhammad. 2021. *Hukum Tanah Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman. 45.

tanah. Dengan begitu, putusan yang dijatuhkan tidak hanya legal formal, tetapi juga legitimate karena didasarkan pada fakta riil yang terverifikasi.⁸⁷

Konstatering dipandang sebagai perpanjangan tangan dari asas kepastian hukum. Menurut Gustav Radbruch, salah satu tujuan hukum adalah kepastian hukum di samping keadilan dan kemanfaatan. Tanpa adanya konstatering, putusan hakim dalam sengketa tanah rawan menimbulkan ketidakpastian karena hanya bertumpu pada bukti tertulis yang kadang sudah kadaluarsa, tidak lengkap, atau bahkan dipalsukan. Konstatering memberi dimensi objektif, sebab hakim tidak hanya menilai dari balik meja sidang, tetapi juga meninjau langsung objek sengketa. Dengan demikian, konstatering memperkuat posisi putusan, karena putusan yang dijatuhkan lebih dekat dengan kenyataan di lapangan.

Doktrin juga melihat konstatering sebagai mekanisme untuk menjembatani kesenjangan antara teks hukum dengan realitas sosial. Dalam sengketa tanah, sering kali sertifikat atau bukti kepemilikan tidak sesuai dengan fakta fisik. Misalnya, sebuah sertifikat menyebut luas 500 meter persegi, tetapi di lapangan ternyata hanya 480 meter persegi karena ada bagian tanah yang tergerus atau terpakai untuk fasilitas umum. Tanpa konstatering, hakim berpotensi menjatuhkan putusan yang cacat karena hanya mengikuti dokumen. Namun, dengan konstatering, hakim dapat mencatat fakta aktual sehingga putusan lebih proporsional dan sesuai dengan kondisi sebenarnya.⁸⁸

⁸⁷ Maria S.W. Sumardjono. 2022. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, halaman. 11

⁸⁸ Maria S.W. Sumardjono. 2022. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan*

Konstatering memberi manfaat ganda. Di satu sisi, ia menjamin bahwa putusan pengadilan memiliki basis yang kuat pada fakta empiris sehingga sulit digugat balik. Di sisi lain, konstatering juga memberi kepastian bagi para pihak karena mereka tahu bahwa putusan tersebut sudah mempertimbangkan keadaan nyata di lapangan. Hal ini penting terutama pada sengketa tanah yang menyangkut hak-hak keperdataan masyarakat luas, di mana kesalahan dalam putusan bisa memicu konflik horizontal. Dengan konstatering, peluang konflik lanjutan dapat ditekan karena semua pihak merasa fakta riil telah diperhitungkan.⁸⁹

Secara normatif, konstatering juga memiliki hubungan erat dengan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman. Dengan dilakukan konstatering, hakim tidak perlu bergantung pada proses pembuktian yang bertele-tele dengan menghadirkan banyak saksi atau ahli untuk membuktikan kondisi objek sengketa. Fakta fisik yang dicatat melalui konstatering dapat langsung menjadi acuan, sehingga proses peradilan lebih efisien dan putusan bisa dihasilkan dalam waktu yang lebih singkat.

Praktik konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah juga sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yang mewajibkan hakim melakukan pemeriksaan setempat dalam kasus pertanahan. Dalam banyak putusan, Mahkamah Agung membatalkan putusan pengadilan tingkat bawah yang tidak melakukan konstatering padahal objek sengketa adalah tanah. Hal

Budaya. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, halaman. 11

⁸⁹ *Ibid* halaman 61

ini menunjukkan bahwa konstatering bukan sekadar pilihan, tetapi sudah menjadi standar pembuktian dalam sengketa tanah. Yurisprudensi ini mengikat sebagai hukum tidak tertulis yang memperkuat kedudukan konstatering dalam sistem hukum Indonesia.⁹⁰

Konstatering memiliki dasar hukum yang kuat baik dari perspektif undang-undang, asas, maupun yurisprudensi. Dari sisi doktrin, konstatering dipandang sebagai sarana untuk mewujudkan kepastian hukum dengan memastikan fakta riil menjadi landasan utama putusan. Dari sisi praktik, konstatering memperkecil risiko putusan yang tidak adil karena didasarkan pada bukti yang bersifat subjektif atau manipulatif. Oleh sebab itu, dalam penyelesaian sengketa tanah, konstatering tidak dapat dipandang sebagai pelengkap semata, tetapi merupakan bagian integral dari upaya hakim dalam mewujudkan keadilan yang pasti dan legitimate.⁹¹

Berbicara untuk mengatasi kendala dalam konstatering penyelesaian sengketa tanah, langkah pertama yang dapat diambil adalah memperkuat koordinasi antara pengadilan, aparat kepolisian, dan juru sita tanah. Koordinasi yang solid antar instansi ini penting agar seluruh proses eksekusi putusan pengadilan dapat berjalan lancar. Pengadilan dapat mengeluarkan perintah eksekusi yang melibatkan aparat kepolisian ketika pihak yang kalah sengketa menghalangi atau menolak pelaksanaan putusan. Hal ini sesuai dengan Pasal 197 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPerdata), yang memungkinkan pengadilan untuk meminta bantuan

⁹⁰ *Ibid* halaman 61

⁹¹ *Ibid* halaman 61

pihak ketiga, dalam hal ini polisi, dalam rangka memastikan pelaksanaan eksekusi yang tidak terkendala.⁹²

Pengadilan harus menyediakan jalur komunikasi yang jelas dan terbuka antara pihak-pihak terkait selama proses penyelesaian sengketa tanah. Ini termasuk pihak yang terlibat langsung dalam sengketa, seperti pemilik tanah, serta pihak ketiga yang berkompeten, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan adanya saluran komunikasi yang efektif, pengadilan dapat memonitor perkembangan dan mengidentifikasi potensi hambatan yang muncul selama proses eksekusi. Pemantauan ini juga penting untuk mengantisipasi jika ada pihak yang berusaha menghindari atau menunda eksekusi putusan pengadilan.⁹³

Langkah penting lainnya adalah peningkatan pemahaman hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya kepatuhan terhadap putusan pengadilan. Banyak kendala dalam konstatering dapat terjadi karena ketidakpahaman atau ketidaktahuan pihak yang kalah mengenai kewajiban hukum mereka untuk mematuhi putusan yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, pengadilan dapat mengadakan program edukasi hukum untuk memperkenalkan masyarakat dengan proses hukum dan konsekuensi hukum dari menentang eksekusi putusan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 28D UUD 1945, setiap warga negara berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum

⁹² Damayanti, Rini. 2022. *Studi Kasus Implementasi Konstatering pada Sengketa Agraria*. Jurnal Hukum Prioris, 4(2): 120

⁹³ Abdulkadir Muhammad. 2021. *Hukum Tanah Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman. 45.

yang adil, yang mencakup pemahaman yang cukup tentang hak dan kewajiban mereka dalam proses peradilan.

Pengadilan dapat memperkuat peran hakim mediator untuk mencari jalan tengah melalui mediasi sebelum eksekusi putusan dilaksanakan. Mediasi ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama antara pihak-pihak yang bersengketa tanpa perlu melalui proses eksekusi yang memakan waktu dan biaya. Mediasi ini dapat menjadi solusi yang efektif untuk mengurangi ketegangan yang terjadi antara pihak-pihak yang terlibat. Pasal 130 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) memberikan landasan hukum bagi pengadilan untuk menggunakan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa.⁹⁴

Peran juru sita tanah sangat penting untuk memastikan bahwa eksekusi dilaksanakan secara tepat dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun, terkadang terdapat kendala yang dihadapi oleh juru sita tanah, seperti kesulitan dalam mengakses tanah yang disengketakan atau adanya perlawanan dari pihak yang kalah dalam sengketa. Untuk mengatasi hal ini, pengadilan dapat memberikan pelatihan kepada juru sita tanah untuk meningkatkan keterampilan mereka dalam menangani berbagai situasi yang dapat terjadi selama proses konstatering. Pengadilan juga dapat memberikan dukungan teknis, seperti penggunaan teknologi pemetaan untuk memudahkan penentuan batas-batas tanah yang disengketakan.⁹⁵

⁹⁴ Boedi Harsono. 2020. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman. 87.

⁹⁵ Maria S.W. Sumardjono. 2022. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, halaman. 11

Terakhir, dalam rangka memastikan kelancaran eksekusi putusan, pengadilan harus mampu menegakkan sanksi bagi pihak yang menghalangi eksekusi. Sanksi ini dapat berupa denda atau bahkan hukuman penjara, sebagaimana diatur dalam Pasal 196 KUHAPerdata. Pengadilan harus bersikap tegas dalam memberikan sanksi kepada pihak yang secara sengaja menghalangi pelaksanaan putusan, agar memberikan efek jera dan menunjukkan bahwa penolakan terhadap eksekusi putusan dapat berakibat pada tindakan hukum yang lebih berat. Dengan penegakan sanksi yang tegas, diharapkan akan mengurangi kendala yang timbul selama proses konstatering dan eksekusi putusan pengadilan.⁹⁶

Langkah selanjutnya adalah memastikan keterlibatan semua pihak terkait dalam setiap tahapan proses hukum. Pengadilan harus terus menjaga komunikasi yang jelas dan terbuka dengan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, termasuk pihak yang kalah dalam sengketa tanah, agar mereka memahami konsekuensi hukum dari penolakan terhadap pelaksanaan putusan.⁹⁷

Keterlibatan pihak ketiga yang memiliki kompetensi, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), juga penting agar seluruh proses hukum berjalan dengan efisien. Pengadilan dapat memfasilitasi diskusi antara para pihak tersebut untuk memastikan bahwa eksekusi putusan dapat terlaksana sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “putusan

⁹⁶ *Ibid*

⁹⁷ *Ibid*

pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap harus dilaksanakan.”

Pengadilan juga dapat meningkatkan peran serta masyarakat dalam memastikan kelancaran proses hukum dengan melibatkan mereka dalam pengawasan dan pelaporan apabila terjadi pelanggaran terhadap putusan pengadilan. Program pengawasan masyarakat ini dapat menjadi alat penting dalam memperkuat efektivitas eksekusi putusan. Hal ini sejalan dengan semangat Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang mengatur bahwa setiap warga negara berhak diperlakukan sama di hadapan hukum, termasuk dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan.⁹⁸

Peningkatan kualitas pengadilan dalam hal administrasi dan eksekusi juga menjadi langkah penting. Pengadilan harus memastikan bahwa seluruh dokumen dan prosedur terkait eksekusi putusan tanah terdokumentasi dengan baik dan mudah diakses. Pengadilan dapat memanfaatkan teknologi informasi dalam mendukung transparansi dan akuntabilitas proses hukum. Misalnya, dengan penggunaan aplikasi atau sistem berbasis digital untuk memantau jalannya eksekusi putusan, sehingga meminimalisir adanya manipulasi data atau penundaan yang tidak sah. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga memberikan pedoman bahwa suatu perjanjian atau keputusan

⁹⁸ Sri Soemantri. 2021. *Hukum Pertanahan dan Implementasinya*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 76.

yang sah haruslah didasarkan pada bukti yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.⁹⁹

Upaya lain yang dapat dilakukan adalah memperkuat kerjasama antara pengadilan dengan lembaga atau organisasi non-pemerintah yang berfokus pada pemberdayaan masyarakat hukum. Lembaga-lembaga ini dapat membantu mengedukasi masyarakat mengenai hak-hak mereka dalam sengketa tanah serta pentingnya pelaksanaan putusan pengadilan. Kerjasama ini dapat memperluas jaringan penyuluhan hukum sehingga lebih banyak pihak yang memahami pentingnya penghormatan terhadap putusan yang sah. Selain itu, lembaga-lembaga ini dapat memberikan pendampingan hukum kepada pihak yang kalah dalam sengketa tanah agar mereka lebih memahami langkah-langkah yang dapat diambil setelah putusan pengadilan.

Pengadilan harus dapat memberikan solusi alternatif yang adil, seperti mediasi atau arbitrase. Mediasi dapat digunakan untuk mencari solusi yang disepakati bersama antara pihak yang bersengketa, sehingga tidak perlu mengandalkan eksekusi paksa yang sering kali memunculkan ketegangan. Hal ini penting karena, menurut Pasal 130 HIR, mediasi adalah salah satu cara penyelesaian sengketa yang sah dan dapat mengurangi potensi perselisihan lebih lanjut yang timbul setelah putusan dikeluarkan.¹⁰⁰

Salah satu langkah preventif yang penting adalah pengadilan melakukan pemantauan aktif terhadap perkembangan sengketa tanah yang sedang diproses. Pemantauan ini bukan hanya dilakukan setelah putusan

⁹⁹ Urip Santoso. 2023. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, halaman. 5

¹⁰⁰ *Ibid*

dikeluarkan, tetapi juga sejak awal penyelesaian sengketa dimulai. Dengan pemantauan yang rutin, pengadilan dapat segera mengetahui jika ada masalah atau kendala yang menghambat jalannya eksekusi putusan. Hal ini sejalan dengan Pasal 196 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPerdata), yang menyatakan bahwa eksekusi harus dilakukan sesuai dengan keputusan yang sah dan mengikat. Pengadilan memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pelaksanaan putusan dilakukan tanpa adanya penundaan atau halangan.¹⁰¹

Pengadilan dapat menggunakan kekuatan hukum untuk memastikan bahwa eksekusi dilaksanakan, termasuk memanfaatkan aparat penegak hukum seperti polisi. Pasal 197 KUHAPerdata memberikan dasar hukum bagi pengadilan untuk meminta bantuan dari aparat kepolisian dalam melaksanakan eksekusi putusan. Langkah ini penting agar proses eksekusi dapat berjalan dengan lancar dan mengurangi kemungkinan adanya penghalangan atau penolakan oleh pihak yang kalah sengketa.¹⁰²

Pengadilan juga dapat mengoptimalkan penggunaan teknologi dalam pemantauan dan eksekusi putusan. Dengan adanya sistem informasi yang transparan dan terintegrasi, pengadilan dapat memantau status eksekusi putusan secara real-time. Teknologi ini juga memungkinkan pengadilan untuk mengakses informasi terkait tanah yang disengketakan, mempermudah koordinasi antar lembaga yang terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan mengurangi potensi kesalahan administrasi dalam proses eksekusi.

¹⁰¹ Supriadi. 2022. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 93.

¹⁰² *Ibid*

Penggunaan teknologi ini mendukung upaya pengawasan yang lebih efektif dan efisien, sebagaimana tercermin dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang mengatur pemanfaatan teknologi untuk penyelenggaraan administrasi publik yang lebih baik.¹⁰³

Langkah preventif lainnya adalah dengan melakukan mediasi sebelum eksekusi dilaksanakan. Pengadilan dapat memfasilitasi mediasi antara pihak yang bersengketa untuk mencari solusi yang lebih damai dan menghindari konflik lebih lanjut. Dengan menggunakan pendekatan mediasi, kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan yang menguntungkan bersama tanpa harus menjalani proses eksekusi paksa yang dapat memicu ketegangan lebih lanjut. Pasal 130 HIR (Herziene Indonesisch Reglement) memberikan dasar hukum bagi pengadilan untuk melaksanakan mediasi dalam rangka penyelesaian sengketa di luar jalur litigasi. Mediasi ini dapat menjadi alternatif yang lebih efektif dan cepat, mengurangi beban perkara di pengadilan.¹⁰⁴

Pengadilan perlu memperkuat komunikasi dengan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah, termasuk masyarakat sekitar yang mungkin juga memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Komunikasi yang terbuka dan transparan antara pengadilan, pihak yang bersengketa, dan masyarakat dapat membantu mengurangi potensi konflik yang timbul selama proses eksekusi. Keterlibatan masyarakat dalam proses ini juga bisa meningkatkan kepatuhan terhadap putusan pengadilan, karena masyarakat lebih memahami pentingnya

¹⁰³ *Ibid*

¹⁰⁴ Ahmad Redi. 2020. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 10

penegakan hukum dan kesetaraan di hadapan hukum. Pengadilan dapat melakukan sosialisasi tentang hak dan kewajiban yang muncul dari keputusan pengadilan untuk meningkatkan kesadaran hukum.¹⁰⁵

Tidak kalah pentingnya, pengadilan harus memberikan sanksi yang tegas kepada pihak yang secara sengaja menghalangi pelaksanaan eksekusi putusan. Pasal 196 KUHAPerdata mengatur bahwa apabila suatu keputusan pengadilan tidak dilaksanakan, maka pengadilan dapat mengenakan sanksi terhadap pihak yang tidak melaksanakan putusan tersebut. Sanksi ini bisa berupa denda atau bahkan tindakan pidana terhadap pihak yang menunda-nunda atau menghalangi eksekusi. Dengan adanya penegakan sanksi yang tegas, diharapkan pihak yang kalah dalam sengketa akan lebih menghormati keputusan hukum yang telah dikeluarkan oleh pengadilan dan tidak berusaha menghalangi pelaksanaan putusan.¹⁰⁶

Pengadilan juga dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusia, terutama hakim dan petugas pengadilan, untuk menangani eksekusi putusan dengan lebih profesional. Pelatihan tentang eksekusi yang tepat dan pengetahuan mengenai tantangan yang sering muncul dalam eksekusi sengketa tanah dapat meningkatkan kualitas pelaksanaan putusan. Hal ini akan membantu pengadilan mengantisipasi potensi kendala dan menghadapinya dengan cara yang lebih efektif. Pasal 5 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat mengatur tentang penguatan kapasitas dan

¹⁰⁵ Ridwan Khairandy. 2021. *Konstatering dalam Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman. 57.

¹⁰⁶ *Ibid*

profesionalisme dalam penyelenggaraan proses hukum, yang seharusnya juga diterapkan pada pengadilan dalam hal eksekusi putusan.

Penggunaan teknologi dalam proses konstatering dapat menjadi solusi efektif untuk mengatasi berbagai kendala yang muncul dalam penyelesaian sengketa tanah. Salah satu teknologi yang dapat dimanfaatkan adalah sistem informasi geospasial (GIS) dan pemetaan *digital*. Dengan memanfaatkan GIS, pengadilan dapat mengakses data yang lebih akurat mengenai objek tanah yang disengketakan, termasuk informasi tentang batas-batas tanah, status kepemilikan, dan sejarah penggunaan tanah tersebut. Hal ini memungkinkan pengadilan untuk membuat.¹⁰⁷

Sistem informasi geospasial juga dapat mempercepat proses verifikasi dan pengukuran tanah, yang sering menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah. Proses pengukuran dan verifikasi yang memakan waktu dan rentan terhadap kesalahan manusia dapat dipercepat dengan bantuan teknologi ini. Misalnya, pemetaan digital dapat memberikan representasi visual yang lebih jelas mengenai batas-batas tanah yang disengketakan, sehingga meminimalkan kemungkinan perselisihan mengenai batas lahan. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa tanah yang disengketakan harus diukur dengan jelas untuk menentukan statusnya, yang mana hal ini dapat diperoleh dengan memanfaatkan teknologi pemetaan digital.

¹⁰⁷ Daryono. 2020. *Hukum Agraria: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 6

Penggunaan teknologi dalam konstatering juga membantu pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah untuk memperoleh informasi yang lebih transparan dan akurat mengenai status kepemilikan dan batas tanah. Dalam banyak kasus, ketidakjelasan tentang batas-batas tanah sering kali menjadi sumber utama sengketa. Dengan teknologi pemetaan yang akurat, baik pihak penggugat, tergugat, maupun pengadilan dapat memiliki pandangan yang lebih jelas mengenai objek sengketa, yang membantu mengurangi ketegangan dan potensi konflik lebih lanjut. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, serta menyarankan penggunaan teknologi untuk mendukung proses pendaftaran tanah yang lebih efektif.¹⁰⁸

Teknologi pemetaan *digital* juga memungkinkan pengadilan untuk lebih mudah melibatkan ahli dalam proses konstatering. Dengan menyediakan data yang lebih jelas dan terperinci, ahli pertanahan atau surveyor dapat memberikan penilaian yang lebih akurat mengenai keadaan fisik dan hukum tanah yang bersengketa. Hal ini akan memperkuat proses pengambilan keputusan oleh pengadilan dan meminimalkan potensi kesalahan dalam proses verifikasi. Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1981 tentang Tindak Pidana dan Perdata memberikan ruang bagi penggunaan ahli dalam memberikan keterangan di pengadilan, yang mana penggunaan teknologi

¹⁰⁸ A.P. Parlindungan. 2022. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, halaman. 49.

dalam konstatering dapat memperlancar tugas ahli untuk memberikan penilaian yang objektif.

Teknologi juga dapat mempercepat proses eksekusi putusan setelah konstatering dilakukan. Dengan data yang telah terverifikasi dan tercatat secara digital, pengadilan dan instansi terkait lainnya, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), dapat lebih cepat dan mudah mengakses informasi terkait tanah yang telah disengketakan. Proses eksekusi putusan yang lebih cepat ini penting untuk memastikan kepastian hukum bagi pihak yang memenangkan sengketa, serta mencegah penundaan yang seringkali terjadi karena masalah administrasi atau kesalahan pencatatan. Pasal 196 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata mengatur tentang eksekusi putusan yang harus dilaksanakan dengan penuh kecepatan, dan teknologi dapat membantu memastikan hal tersebut terjadi.¹⁰⁹

Untuk memperkuat upaya mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah, pengadilan perlu lebih proaktif dalam mengedukasi masyarakat mengenai manfaat dan pentingnya mediasi. Proses mediasi yang dilakukan oleh mediator atau hakim mediator dapat memfasilitasi komunikasi antara pihak-pihak yang bersengketa, mengarah pada penyelesaian yang lebih damai dan menghindari potensi konflik berkepanjangan. Selain itu, dengan melakukan mediasi, pengadilan tidak hanya mengurangi beban perkara yang harus diselesaikan melalui eksekusi, tetapi juga menciptakan ruang bagi pihak-pihak yang terlibat untuk mencapai kesepakatan secara sukarela, tanpa perlu

¹⁰⁹ Budi Santoso. 2023. *Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman. 72

mengandalkan keputusan paksa dari pengadilan. Hal ini sejalan dengan prinsip efisiensi dan aksesibilitas dalam hukum, yang terkandung dalam Pasal 130 HIR yang memberikan dasar hukum bagi hakim untuk memfasilitasi mediasi.¹¹⁰

Keberadaan mediator yang terlatih sangat penting untuk memastikan bahwa mediasi dapat berjalan dengan efektif. Mediator yang memiliki pemahaman yang mendalam tentang hukum, terutama hukum pertanahan, akan mampu membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk memahami hak dan kewajiban mereka dalam kaitannya dengan objek sengketa. Oleh karena itu, pengadilan perlu memastikan bahwa hakim mediator memiliki kompetensi yang cukup dalam bidang tersebut, serta dapat menengahi perbedaan yang ada dengan pendekatan yang adil dan objektif. Penguatan peran mediator ini dapat mengurangi ketegangan dan mempercepat proses penyelesaian sengketa tanah, yang pada akhirnya akan membantu mengatasi kendala konstatering yang sering kali terjadi.¹¹¹

Penting bagi pengadilan untuk memberikan sanksi yang tegas kepada pihak yang dengan sengaja menghalangi pelaksanaan putusan pengadilan. Hal ini diperlukan untuk menjaga kepastian hukum dan mencegah terjadinya penundaan yang tidak perlu dalam eksekusi putusan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 196 KUHAPerdata, jika pihak yang kalah sengketa tidak melaksanakan putusan pengadilan, maka pengadilan berhak untuk mengambil langkah

¹¹⁰ Erna Ratnaningsih. 2021. *Konsep Hak Milik dan Sengketa Agraria*. Yogyakarta: UII Press, halaman. 55

¹¹¹ uala Adolf. 2020. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Bandung: Refika Aditama, halaman.

eksekusi dengan bantuan aparat hukum. Sanksi yang diberikan, baik dalam bentuk denda maupun pidana penjara, bertujuan untuk menekan kemungkinan adanya perlawanan terhadap putusan pengadilan yang sah. Pemberian sanksi yang tegas ini akan memberikan efek jera bagi pihak-pihak yang mungkin berusaha menghalangi proses hukum, serta memperkuat kredibilitas sistem peradilan.¹¹²

Pemberian sanksi yang jelas dan terukur juga menjadi salah satu cara untuk menumbuhkan kesadaran hukum di kalangan masyarakat, terutama bagi mereka yang terlibat dalam sengketa tanah. Dengan adanya ancaman sanksi, pihak yang kalah akan lebih berhati-hati dan cenderung mematuhi keputusan pengadilan. Hal ini juga mendorong rasa tanggung jawab dalam mematuhi hukum yang berlaku, mengingat setiap keputusan yang diambil oleh pengadilan bertujuan untuk menegakkan keadilan dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, pengadilan harus memantau dengan cermat setiap tahap proses eksekusi, serta memastikan bahwa eksekusi dilakukan dengan penuh ketegasan, sesuai dengan ketentuan hukum yang ada.¹¹³

Pengadilan juga dapat menerapkan metode rehabilitatif atau pemulihan terhadap pihak yang terlibat dalam sengketa. Upaya ini bertujuan untuk memperbaiki hubungan antara pihak yang bersengketa setelah putusan diambil. Penggunaan metode rehabilitatif ini tidak hanya mengarah pada

¹¹² Zainuddin Ali. 2022. *Hukum Agraria Perspektif Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 80

¹¹³ nggoro, Wahyu. 2021. *Konstatering dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jurnal Hukum Lex Generalis, 2(3): 120-130.

pemulihan hak milik tanah, tetapi juga memberikan kesempatan bagi kedua belah pihak untuk berdamai dan menghormati keputusan yang telah ditetapkan. Pendekatan ini juga sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan restoratif, yang menekankan pemulihan hubungan sosial melalui penyelesaian sengketa secara damai dan saling menguntungkan. Dengan demikian, pendekatan rehabilitatif ini dapat mempercepat penyelesaian sengketa tanpa memicu ketegangan lebih lanjut.¹¹⁴

Pengadilan juga dapat memanfaatkan peran lembaga-lembaga lain yang memiliki kompetensi dalam bidang pertanahan, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kolaborasi antara pengadilan dan BPN dalam mengatasi kendala konstatering dapat memastikan bahwa eksekusi putusan dilakukan dengan lebih lancar dan efisien. Misalnya, BPN dapat membantu dalam hal verifikasi data pertanahan yang disengketakan, termasuk memastikan bahwa batas-batas tanah sudah sesuai dengan yang tercatat dalam dokumen resmi. Kolaborasi ini akan meningkatkan akurasi dan kecepatan proses eksekusi, serta mengurangi potensi sengketa lebih lanjut setelah putusan dikeluarkan. Dengan adanya sinergi antara pengadilan dan lembaga terkait, proses penyelesaian sengketa tanah akan lebih efektif dan berjalan dengan lebih lancar.¹¹⁵

Penyuluhan hukum kepada masyarakat memiliki peran yang sangat krusial dalam mengatasi kendala yang timbul dalam pelaksanaan konstatering,

¹¹⁴ Nurhayati, Siti. 2022. *Peran Konstatering dalam Eksekusi Sengketa Tanah*. Jurnal Yustisia, 11(1): 45

¹¹⁵ Hasanuddin, Ahmad. 2020. *Problematisasi Konstatering dalam Kasus Agraria*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 50(4): 78

khususnya dalam konteks sengketa tanah. Peningkatan pemahaman masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka dalam kaitannya dengan sengketa tanah yang sudah diputuskan oleh pengadilan akan membantu mengurangi perlawanan terhadap eksekusi putusan. Penyuluhan ini juga dapat mengedukasi pihak-pihak yang terlibat mengenai pentingnya menghormati keputusan hukum, serta memahami konsekuensi hukum apabila mereka tidak mematuhi putusan tersebut. Dengan demikian, kesadaran hukum yang meningkat dapat menciptakan budaya hukum yang lebih patuh dan menghargai keputusan pengadilan.¹¹⁶

Penyuluhan hukum dapat mendorong perubahan persepsi di masyarakat, khususnya terkait dengan pemahaman bahwa setiap sengketa yang telah diputuskan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Pasal 28E ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menggarisbawahi hak setiap orang untuk bebas dari rasa takut atau ancaman kekerasan dalam proses hukum. Hal ini mencerminkan pentingnya penghormatan terhadap proses hukum yang sah dan keputusan pengadilan yang telah ditetapkan. Dengan adanya pemahaman yang lebih baik tentang hak-hak tersebut, masyarakat diharapkan dapat menjalani proses hukum dengan lebih tertib dan tidak melakukan tindakan yang dapat menghalangi eksekusi putusan pengadilan.¹¹⁷

¹¹⁶ Lestari, Dwi. 2023. *Analisis Implementasi Konstatering dalam Sengketa Tanah*. Jurnal Rechts Vinding, 12(2): 112

¹¹⁷ Wulandari, Fitri. 2021. *Upaya Konstatering dalam Penyelesaian Konflik Tanah*. Jurnal Hukum dan Administrasi Negara, 7(1): 33

Meningkatkan kesadaran hukum melalui penyuluhan juga akan memperkuat pemahaman masyarakat tentang peran penting dari lembaga peradilan dalam menjaga ketertiban hukum dan keadilan. Dalam hal ini, pengadilan berfungsi tidak hanya sebagai lembaga yang memberikan putusan, tetapi juga sebagai pihak yang menjaga keberlanjutan hukum melalui pelaksanaan putusan yang sah. Dengan penyuluhan yang tepat, masyarakat dapat melihat bahwa hukum bukanlah suatu hal yang menakutkan atau merugikan, melainkan alat untuk memastikan keadilan dan keseimbangan bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, edukasi hukum harus dilakukan secara berkelanjutan dan mencakup berbagai lapisan masyarakat.¹¹⁸

Penyuluhan hukum juga dapat memperkenalkan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa yang dapat dipilih oleh masyarakat sebelum melibatkan proses eksekusi putusan pengadilan. Mediasi, misalnya, sebagai salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa, dapat menjadi solusi yang lebih cepat dan lebih murah dibandingkan dengan proses pengadilan yang panjang. Melalui penyuluhan ini, masyarakat diharapkan dapat lebih memahami bahwa mereka memiliki pilihan lain untuk menyelesaikan sengketa tanah tanpa harus menunggu eksekusi yang berlarut-larut. Hal ini tidak hanya membantu mempercepat proses penyelesaian sengketa, tetapi juga mengurangi beban pengadilan dalam menangani kasus-kasus yang dapat diselesaikan melalui mediasi.¹¹⁹

¹¹⁸ *Ibid*

¹¹⁹ Hartono, Bambang. 2020. *Urgensi Konstatering dalam Eksekusi Perdata*. Jurnal Magister Hukum UGM, 6(3): 201-21

Penyuluhan hukum yang baik juga berpotensi untuk mengurangi ketidakpahaman masyarakat mengenai prosedur hukum yang harus dijalani dalam penyelesaian sengketa tanah. Beberapa kendala dalam konstatering sering kali disebabkan oleh ketidaktahuan mengenai prosedur atau ketidakpahaman tentang hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Dengan adanya informasi yang jelas dan mudah dipahami mengenai bagaimana proses eksekusi putusan harus dilaksanakan, masyarakat akan lebih siap untuk menerima dan menjalani proses hukum dengan penuh kesadaran. Penyuluhan yang dilakukan secara terstruktur dan menyeluruh akan meminimalkan kemungkinan terjadinya penolakan atau penghalangan terhadap eksekusi putusan.¹²⁰

Pentingnya menghormati putusan pengadilan dan prosedur yang harus diikuti dalam penyelesaian sengketa tanah, diharapkan dapat tercipta sistem hukum yang lebih adil dan efektif. Penyuluhan hukum tidak hanya meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hak-hak mereka, tetapi juga memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem peradilan. Dalam hal ini, Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil, yang harus dihormati dan dijunjung tinggi oleh setiap individu di masyarakat. Sebagai hasilnya, penyuluhan hukum menjadi salah satu alat penting dalam menciptakan sistem

¹²⁰ Prasetyo, Agus. 2022. *Efektivitas Konstatering oleh Pengadilan dalam Sengketa Tanah*. Jurnal Legislasi Indonesia, 19(1): 55

hukum yang lebih baik, yang mampu menghadapi kendala dalam konstatering secara efektif.¹²¹

¹²¹ Sari, Liza. 2021. *Perbandingan Konstatering dan Eksekusi dalam Sengketa Tanah*. Jurnal Hukum dan Etika, 3(2): 70

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Kedudukan hukum konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah memiliki peran penting sebagai alat verifikasi dan pencocokan antara objek tanah yang disengketakan dengan isi putusan pengadilan. Konstatering dilakukan oleh juru sita berdasarkan perintah Ketua Pengadilan untuk memastikan bahwa tanah yang akan dieksekusi adalah benar objek sengketa sesuai amar putusan. Kedudukan ini memiliki dasar hukum tidak langsung namun diakui dalam praktik peradilan sebagai bagian dari asas kehati-hatian dalam eksekusi perdata, yang sejalan dengan Pasal 195 sampai Pasal 208 HIR tentang eksekusi perdata dan diperkuat dengan Sema No. 4 Tahun 2001.
2. Implementasi konstatering di dilakukan sebagai langkah administratif dan faktual sebelum pelaksanaan eksekusi terhadap putusan perkara sengketa tanah. Proses ini melibatkan Panitera, juru sita, dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencocokkan lokasi fisik tanah dengan amar putusan. Pelaksanaan ini bertujuan mencegah kesalahan objek eksekusi dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Meski tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan, praktik ini merujuk pada ketentuan dalam Pasal 197 ayat (1) HIR dan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 tentang kepastian hukum.

3. Konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah merupakan instrumen penting untuk menghadirkan kepastian hukum, karena berfungsi sebagai jembatan antara bukti tertulis dan fakta empiris di lapangan. Melalui pemeriksaan setempat, hakim tidak hanya bergantung pada sertifikat atau keterangan saksi yang berpotensi tidak akurat, tetapi juga memastikan kondisi nyata objek sengketa, seperti batas, luas, dan penguasaan fisik tanah. Praktik ini terbukti dalam kasus sengketa tanah di Surabaya tahun 2023, di mana konstatering mampu mengungkap ketidaksesuaian antara data sertifikat dan kondisi riil, sehingga putusan hakim dapat lebih legitimate, adil, dan dapat dieksekusi. Dengan demikian, konstatering tidak sekadar formalitas hukum, tetapi instrumen substantif yang menjamin keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum secara bersamaan.

B. Saran

1. Sebaiknya Mahkamah Agung menerbitkan peraturan teknis khusus yang mengatur secara eksplisit mengenai tata cara dan mekanisme pelaksanaan konstatering, sehingga terdapat kepastian hukum dan standar operasional baku yang dapat diikuti oleh seluruh pengadilan negeri dalam penyelesaian sengketa tanah.
2. Seharusnya aparatur pengadilan, khususnya juru sita dan panitera, diberikan pelatihan teknis secara berkala mengenai prosedur konstatering, agar pelaksanaannya dapat dilakukan secara profesional, akurat, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam eksekusi perkara perdata.

3. Perlu dilakukan konstatering dalam penyelesaian sengketa tanah agar hakim dapat melihat secara langsung kondisi objek sengketa dan memperoleh gambaran nyata di lapangan, digunakan metode konstatering untuk memastikan kesesuaian antara data yuridis (sertifikat, peta, dan surat ukur) dengan kondisi fisik tanah yang disengketakan. Konstatering perlu diterapkan untuk menghindari kesalahan dalam penentuan batas dan letak objek sengketa, sehingga putusan yang diambil lebih akurat dan adil..

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aartje Tehueiory, 2022), *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung: raih asa sukses*, Sinar grafika.
- Acmad Ali, (2012) *Buku Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*.
- Arifin, M. 2020. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Asikin, Z. 2021. *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali press.
- Badudu, I. 2020. *Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Boedi Harsono, 2005, *Sengketa-sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*, Jakarta, Djambatan,
- Budiono, H. 2022. *Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Cahyono, A. 2023. *Konstatering dalam Praktik Pengadilan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Damanik, R. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan*. Medan: USU Press
- Darmawan, E. 2021. *Implementasi Hukum Agraria dalam Sengketa Tanah*. Yogyakarta: Deepublish
- Dirgantara et al., “Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pemeriksaan Setempat Dalam Gugatan Dengan Objek Sengketa Tanah,”.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- EkoYulian Isnur, *Buku Tata Cara Mengurus Segala Macam Sura Trumah Dan Tanah*.
- Faisal, dkk, 2023, *Pedoman penulisan & Penyelesaian tugas akhir mahasiswa*, Medan. Pustaka Prima.
- Fauzan, M. 2022. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Malang: Intrans Publishing.
- Gunawan, A. 2023. *Prosedur Konstatering dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Prenadamedia Group

- Hakim, M. 2020. *Hukum Acara Perdata dan Permasalahannya*. Bandung: Mandar Maju.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta : KENCANA.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Mahendra, P. 2021. *Teori dan Praktik Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo.
- Nandang sunandar (2020) *eksekusi putusan perdata: proses eksekusi dalam tatanan teori dan praktik*, bandung, penerbit nuansa cendekia
- Natsir, S. 2022. *Hukum Tanah Nasional dalam Penyelesaian Sengketa*. Makassar: Hasanuddin University Press
- Prakoso, L. 2023. *Konstruksi Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan Umsupress..
- Siregar, D. 2020. *Implementasi Putusan Konstatering dalam Hukum Perdata*. Medan: Perdana Publishing
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Zulfina Susanti, 2023, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Kalimantan Selatan.

B. Jurnal

- Abdul Mutalib Sarani, “Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan*, No 3 (2022).
- Alwafi, M. J. R. (2023). *Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dalam Penyelesaian Eksekusi Perkara Perdata yang Berkeadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Alwafi, M. J. R. (2023). *Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dalam Penyelesaian Eksekusi Perkara Perdata yang Berkeadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).

- Anjani, D. P., Darmawan, M. L., Daniswara, M. A., & Saleh, M. A. (2024). Pengawasan Hakim Melalui Pembaharuan Sistem Eksaminasi Terintegrasi di Indonesia:(Penguatan Badan Pengawasan Mahkamah Agung dan Implementasi Sistem Terintegrasi Eksaminasi Nasional (SITENAS) guna Menjaga Kualitas, Integritas, dan Kredibilitas Hakim). *Judex Laguens*, 2(3).
- Dita Rizky Damayanti, *Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli, Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 26, Nomor 10, Agustus 2020.
- Febrian Dirgantara Dirgantara et al., “Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pemeriksaan Setempat Dalam Gugatan Dengan Objek Sengketa Tanah: Apakah Ada?,” *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 8, no. 3 (2020).
- Hartana, Marta Cristina (2019) Jurnal “Persengketaan-Persengketaan Tanah Di Indonesi” No. 3,
- Lubis, M.S.Y,(2024), “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggunganl”, *IURIS STUDIA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 5 (2).
- Lailatus Sururiyah, (2025, June). PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH DALAM PERSPEKTIF KEWENANGAN PERADILAN AGAMA. In Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi (Vol. 4, No. 1, pp. 150-160).
- Lilawaty Ginting, (2023). Ketidak Terpenuhinya Hak Konsumen Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Humantech: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia*, 2(3), 598-604.
- Muklis, M. (2023). Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 4(1), 6-10.
- Muhammad Syukran Yamin Lubis, (2023). Model of Sharia Financing Contract in the Form of Notary Deed According to the Perspective of Islamic Law. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 22(2), 228-240.
- Maria Rosalina, “Pengaturan Pemeriksaan Setempat (Decentee) Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia,” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 18, no. 1 (December 19, 2018): halaman. 2, <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i1.909>
- Nandang sunandar (2020) eksekusi putusan perdata: proses eksekusi dalam tatanan teori dan praktik, bandung, penerbit nuansa cendekia.
- Putu Diva, (2022), “hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, No. 2.

Qurrotul Ainiyah, Noor Fatikah, dan Eka Yuyun Faris Daniati. (2022) “Konsep Implementasi Pembelajaran Tafsir Amaly Dan Kaitannya Dengan Pemahaman Ayat Tentang Fikih” *Jurnal Studi Pendidikan Agama Islam I* Vol. 4.

Sumarto, “Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.

Tim Pokja Laporan Tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Laporan Tahunan 2018 Mahkamah Agung Republik Indonesia: Era Baru Peradilan Modern Berbasis Teknologi Informasi,” (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2018).

Watuseke, M. P. (2024). Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap (Putusan Mahkamah Agung No. 2759 K/Pdt/2001). *Lex Privatum*, 14(2).

Willya Achmad (2023). “Konflik Sengketa Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia”

Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik, No.1

C. Internet.

Kamus hukum online Indonesia, Pengertian konstatering, <https://kamushukum.web.id/arti-kata/konstatering/> (Diakses pada rabu, 20 april 2025, jam 14:27 WIB)

<https://badilag.mahkamahagung.go.id/seputar-peradilan-agama/berita-daerah/konstatering-perkarakewarisan#:~:text=Konstatering%20merupakan%20pencocokan%20batas%2Dbatas,obyek%20sengketa%20dalam%20keadaan%20terakhir.> (Diakses pada 16 Februari 2025, Pukul 18.07 WIB)

<https://harianstar.com/hukum/40-tahun-dikuasai-pihak-lain-pn-medan-diminta-eksekusi-tanah-sethuraman-di-jalan-gandhi/> (Diakses pada rabu, 19 Februari 2025, jam 20:27 WIB)

<https://pn-bitung.go.id/index.php/berita/berita-terkini/item/konstatering-153pdt> (Diakses pada 11 Februari 2025, Pukul 15.35 WIB)

<https://pn-bitung.go.id/index.php/berita/berita-terkini/item/konstatering-153pdt> (Diakses pada 13 Februari 2025, Pukul 16.53 WIB)

[https://repository.unri.ac.id/bitstream/handle/123456789/3065/Laporan%20Penelitian%20Deskent e.pdf?sequence=1&isAllowed=y.](https://repository.unri.ac.id/bitstream/handle/123456789/3065/Laporan%20Penelitian%20Deskent%20e.pdf?sequence=1&isAllowed=y)