

**ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH  
GEDUNG OLAHRAGA DI PEMERINTAH KOTA TANJUNG BALAI  
(Studi Putusan Nomor 148/Pdt/2014/PT-Mdn)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi  
Syarat-Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh:

**GALUH SABRINA RAMADHANI**  
**1806200162**

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Mendapatkan  
Gelar Sarjana Hukum



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2023**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Wala'au kullun sulatun in agor shalawatin  
namun dan langgahny

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

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 21 September 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : GALUH SABRINA RAMADHANI  
**NPM** : 1806200162  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GEDUNG OLAHRAGA DI PEMERINTAH KOTA TANJUNG BALAI (STUDI PUTUSAN NOMOR 148/PDT/2014/PT-MDN)

**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 Perdata

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

**Sekretaris**

**Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.**  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Erwin Asmadi, S.H., M.H.
2. Muhammad Nasir Sitompul, S.H., M.H.
3. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

- 1.
- 2.
- 3.



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

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

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum@umsu.ac.id](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : GALUH SABRINA RAMADHANI  
NPM : 1806200162  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GEDUNG OLAHRAGA DI PEMERINTAH KOTA TANJUNG BALAI (STUDI PUTUSAN NOMOR 148/PDT/2014/PT-MDN)

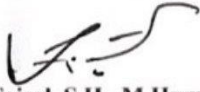
PENDAFTARAN : Tanggal 14 September 2023

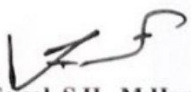
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

## SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502





**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UIN (Universitas Islam Negeri) Muhammadiyah Sumatera Utara

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/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](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : Galuh Sabrina Ramadhani  
**NPM** : 1806200162  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Di Kota Tanjung Balai (Studi Putusan Nomor 148/Pdt/2014/PT-Mdn)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA  
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 12 September 2023

DOSEN PEMBIMBING

**Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
NIP/NIDN/NIDK: 0122087502

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/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](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum@umsu.ac.id](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

**NAMA** : Galuh Sabrina Ramadhani  
**NPM** : 1806200162  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
**JUDUL SKRIPSI** : Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Di Kota Tanjung Balai (Studi Putusan Nomor 148/Pdt/2014/PT-Mdn)  
**Pembimbing** : Dr. Faisal, S.H., M.Hum.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
21/3 . 23	Judul	
26/3. 23	Proposal	
29/3 . 23	Seminar proposal	
28/8 . 23	Bab III, IV, abstrak, sitas	
7/9 . 23	Bab III, IV, abstrak	
8/9 . 23	Bedah buku	
12/9 . 23	Bedah buku, Aee turnitin	
12/9 . 23	Aee diperbanyak	

Diketahui,  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

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

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. Faisal, S.H., M.Hum.)



### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Galuh Sabrina Ramadhani  
NPM : 1806200162  
Program Studi : Hukum  
Judul Skripsi : Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Di Pemerintah Kota Tanjung Balai (Studi Putusan 148/Pdt/2014/PT-Mdn)

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Penelitian yang saya lakukan dengan judul di atas belum pernah diteliti di Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, maupun di tempat lain.
2. Penelitian ini akan saya lakukan sendiri tanpa ada bantuan dari pihak manapun dengan kata lain penelitian ini tidak saya tempahkan (dibuat) oleh orang lain dan juga tidak terdorong *Plagiat*.
3. Apabila point 1 dan 2 di atas saya langgar maka saya bersedia untuk dilakukan pembatalan terhadap penelitian tersebut dan saya bersedia mengulang kembali mengajukan judul penelitian yang baru dengan catatan seminar kembali.

Demikianlah surat pernyataan ini saya perbuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga, dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 13 September 2023

Hormat saya

Yang membuat pernyataan



Galuh Sabrina Ramadhani

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GEDUNG OLAHRAGA DI PEMERINTAH KOTA TANJUNG BALAI (Studi Putusan Nomor 148/Pdt/2014/PT-Mdn)**

**Galuh Sabrina Ramadhani**

Sengketa atas didirikannya gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai sehingga menimbulkan persengketaan, maka para pihak mengadakan perdamaian untuk mengakhiri sengketa dan pihak sepekat menyelesaikan persengketaan melalui pelaksanaan putusan secara sukarela dengan pembayaran ganti rugi sejumlah Rp. 8.454.000.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah).

Tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah untuk mengetahui latar belakang sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat, untuk mengetahui penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat, untuk mengetahui analisis terhadap putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 148/Pdt/2014/PT-Mdn.

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang menganalisis permasalahan berdasarkan undang-undang dan data penelitian ini adalah data sekunder dan disusun secara sistematis dan untuk mentelaah data-data sekunder dan data-data dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa latar belakang sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat adalah didasarkan pada penukaran atau meruislag bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikuit bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Mesjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai kepada Berus Mulyono merupakan perbuatan tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum. Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat adalah dengan musyawarah atau mediasi dengan perdamaian tercapai kesepakatan bahwa Pemerintah Kota Tanjung Balai menyatakan kesediaan untuk melaksanaka putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan dengan besaran yang disepakati oleh para pihak atas persetujuan DPRD Kota Tanjung Balai yaitu Rp. 8.454.000.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah). Perjanjian perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial dimana apabila salah satu pihak tidak melaksanakan atau tidak memenuhi, maka dapat dimintakan eksekusi di Pengadilan Analisis terhadap putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 148/Pdt/2014/PT-Mdn adalah syarat obyektif dalam kesepakatan atau perjanjian ruislag tidak terpenuhi karena alas hak Tergugat atas obyek ruislag yang akan diserahkan kepada Berus Mulyono (suami Penggugat) adalah tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga kesepakatan/perjanjian ruislag tersebut dengan sendirinya batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada..

**Kata Kunci: Analisis, Sengketa, Tanah, Gedung.**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Bismillahirrahmanirrahim.*

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh*

Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis diberikan kemudahan serta kekuatan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “**Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Di Pemerintah Kota Tanjung Balai (Studi Putusan Nomor : 148/Pdt/2014/PT-Mdn)**”.

Sholawat dan salam tak lupa penulis hantarkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa kita darijaman kegelapan (jahiliyah) kepada jaman terang benderang dan semoga mendapat syafaatnya di yaumul qiyamah, aamiin ya robbal alamin. Selama penyusunan skripsi ini penulis menemukan kendala dan hambatan serta kesulitan. Namun dengan segala usaha keras dan doa, serta bantuan atau petunjuk dari Dosen Pembimbing dan berbagai pihak yang membantu hingga akhirnya menjadikan Penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan semaksimal mungkin sesuai kemampuan.

Dengan segala rasa hormat, patuh serta kerendahan hati Penulis haturkan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu proses tahapan penyusunan skripsi ini. Penulis bermaksud menyampaikan ucapan terima kasih kepada :



1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yaitu Bapak Prof. Dr. Agusani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yaitu Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Dekan I yaitu Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
3. Terima kasih penulis sampaikan dengan rasa hormat kepada Kepala Bagian Hukum Perdata Ibu Nurhilmiyah, S.H, M.H yang telah membimbing penulis selaku mahasiswa pada konsentrasi Hukum Perdata.
4. Terima kasih yang tak terhingga kepada Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing dan Bapak Erwin Asmadi, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada kedua Orang Tua Penulis Bapak Sube'ti dan Ibu Sabariah yang telah mengasuh, merawat dan mendidik saya dengan kasih sayang yang tulus diberikan dari semasa kecil hingga saat ini, dan tak henti hentinya memberikan semangat dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Dalam kesempatan ini juga penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada sahabat sahabat penulis Melati Indah Rahayu,

Mawaddah Rahmi, Diah Sepriani Siregar, Mei Hamnur, Nurhamidah, yang sekaligus menjadi teman penulis semasa kuliah, berjuang dan saling memberikan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis mohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik bagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, September 2023

Penulis

**GALUH SABRINA RAMADHANI**  
**1806200162**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	6
2. Faedah Penelitian .....	7
B. Tujuan Penelitian .....	7
C. Definisi Operasional .....	8
D. Keaslian Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian .....	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	11
2. Sifat Penelitian.....	12
3. Sumber Data .....	12
4. Alat Pengumpulan Data.....	13
5. Analisis Hasil Penelitian .....	14
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>15</b>
A. Tinjauan Tentang Sengketa .....	15
B. Hak Atas Tanah .....	16
C. Tanah dan Gedung .....	30



<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>32</b>
A. Latar Belakang Sengketa Kepemilikan Tanah	
Gedung Olahraga Di Pemerintah Kota Tanjung Balai .....	32
B. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah	
Gedung Olahraga Di Pemerintah Kota Tanjung Balai .....	46
C. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan	
Nomor 148/Pdt/2014/PT-Mdn.....	68
<b>BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>75</b>
A. Kesimpulan .....	75
B. Saran .....	76

**DAFTAR PUSTAKA.**

**LAMPIRAN.**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah di Indonesia diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan perombakan secara fundamental terhadap hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.<sup>1</sup> Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA.<sup>2</sup>

Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia merupakan salah satu yang diatur dalam hukum agraria nasional.<sup>3</sup> Hak atas tanah pada dasarnya adalah suatu kewenangan yang diberikan untuk menggunkan suatu bidang tanah tertentu untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbat untuk 2 (dua) tujuan yaitu untuk diusahakan misalnya untuk pertanian dan yang kedua adalah tanah itu dipakai untuk membangun sesuatu seperti untuk membangun gedung.

Penguasaan hak atas tanah dapat dipakai dalam arti yuridis dan dalam arti fisik. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki tetapi ada juga penguasaan yuridis walaupun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya

---

<sup>1</sup>Rudi Indrajaya dan Rizkika Putera Indrajaya. 2019. *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Indonesia*, Bandung: Nuansa Aulia, halaman 5

<sup>2</sup> Rahmad Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria*. Medan: UMSU Pers, halaman 30

<sup>3</sup> Rudi Indrajaya dan Rizkika Putera Indrajaya, *Op.Cit*, halaman 5

penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain seperti tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik atau tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain tanpa hak. Pemilik tanah dalam hal ini berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Selain itu dikenal pula penguasaan yuridis atas tanah yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan secara yuridis atas tanah yang diagunkan tetapi penguasaannya secara fisik tetap pada yang punya tanah.<sup>4</sup>

Salah satu hak atas tanah adalah hak-hak perseorangan atas tanah yaitu berupa hak milik. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono. 2018. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, halaman 23



tanah yang lainnya dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya.<sup>5</sup>

Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah dan dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum dan tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.<sup>6</sup>

Agar hukum dapat lebih memenuhi kebutuhan masyarakat, kondisi-kondisi sosial yang paling mutakhir perlu di perhatikan. Singkatnya, dengan mengakomodasi perkembangan terakhir dari fakta-fakta sosial dalam arti kebutuhan, kepentingan dan aspirasi masyarakat.<sup>7</sup>

Penguasaan tanah milik perorangan oleh pemerintah merupakan suatu kewenangan yang dimiliki pemerintah berdasarkan ketentuan pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Berdasarkan pada bunyi Pasal 33 UUD 1945, ditarik dua hal yang penting yaitu:

1. Secara konstitusional, pemerintah mempunyai legitimasi yang jelas dan kuat untuk melakukan penguasaan tanah milik perorangan sebagai suatu bagian dari bumi wilayah kedaulatan negara.

---

<sup>5</sup>Sahnun. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, halaman 84,

<sup>6</sup>Urip Santoso.2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 93.

<sup>7</sup>Mudjiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan", *Jurnal Hukum*, Vol. 14 No. 3 (Juli 2017), 458-473.

2. Dalam melakukan penguasaan tanah milik perorangan haruslah dilakukan dalam rangka mensejahterakan atau demi kemakmuran rakyat.<sup>8</sup>

Kewenangan untuk melakukan penguasaan tanah milik perorangan oleh pemerintah tersebut di atas merupakan penguasaan yang otoritasnya dapat menimbulkan tanggung jawab untuk suatu usaha memakmurkan masyarakat. Pengelolaan bangunan di atas tanah hak milik yang tepatnya milik perorangan dapat menimbulkan berbagai sengketa pertanahan, salah satu sengketa yang muncul yaitu diabaikannya hak-hak perorangan dalam pemberian hak guna bangunan.

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian hak guna bangunan (HGB) yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah, tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain.

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain .<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> A. A. Sagung Tri Buana, "Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara", *Jurnal Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2019, halaman 3.

<sup>9</sup> Urip Santoso.*Op.Cit*, halaman 109

Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian HGB (Pasal 28 PP No. 40 Tahun 1996).

Adapun konflik pertanahan yang terjadi selama ini, yang paling dominan yaitu terjadi antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Seiring dengan kebutuhan akan tanah untuk kepentingan pembangunan, pemerintah melakukan dengan jalan melepaskan hak penguasaan atas tanah milik perorangan.

Hampir disetiap daerah terdapat konflik atau masalah atas tanah. Dan para pihak yang terkait dan berwenang menangani permasalahan tersebut menyelesaikan dengan berbagai macam cara. Contoh kasus konflik pertanahan adalah di Tanjung Balai. Pemerintah Kota Tanjung Balai mengklaim bahwa mereka benar pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 361 M<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut yang bangunan tersebut terletak di Jalan Masjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dengan bidang tanah seluas 18.708 M<sup>2</sup> (delapan belas ribu tujuh ratus delapan meter persegi) yang terletak di Desa Sijambi Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjung Balai. Sementara berdasarkan atas Sertifikat Hak Pakai No. 153 tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Tingkat II Tanjung Balai adalah cacat yuridis yang tidak mempunyai kekuatan hukum oleh karena itu Pemerintah Kota Tanjung Balai bukanlah pemilik yang sah dan benar menurut hukum atas bidang tanah seluas 361 M<sup>2</sup> tersebut. Bahwa pemilik tanah tersebut telah melakukan mediasi yang diwakili



oleh kuasa hukumnya begitu juga dengan pemerintah kota yang diwakili oleh kuasa hukumnya, namun proses mediasi dengan upaya perdamaian tidak berhasil. Kemudian, pihak pemerintah kota yang sebagai pbanding yang diwakili oleh kuasa hukumnya melakukan atau mengajukan banding kepada pemilik tanah yang sebagai terbanding. Yang salah satunya menimbang dalam memori banding yaitu adanya keluaruan dalam pertimbangan hukumnya yang tidak mempertimbangkan persoalan hukum menyangkut BPN yang menerbitkan Hak atas Tanah atas objek sengketa yang seharusnya diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini. Namun berdasarkan Putusan Nomor : 148/PDT/2014/PT-MDN, menimbang bahwa oleh karena pbanding atau tergugat tetap berada dipihak yang salah. Keberadaan bangunan di atas tanah milik perorangan tersebut banyak menimbulkan persoalan yang perlu dicarikan jalan keluarnya.

Berdasarkan latar belakang di atas maka dilakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Di Pemerintah Kota Tanjung Balai (Studi Putusan Nomor 148/PDT/2014/PT-MDN)”**

## **1. Rumusan Masalah**

Sehubungan dengan uraian di atas dapat diatrik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu :

- a. Apa latar belakang sengketa kepemilikan tanah gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai ?

- b. Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan tanah gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai ?
- c. Bagaimana analisis terhadap putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 148/Pdt/2014/PT-Mdn ?

## **2. Faedah Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis, yaitu :

- a. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan rujukan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum perdata, serta dapat dipakai sebagai bahan acuan terhadap penelitian mengenai sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat.
- b. Secara Praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan terutama bagi pihak-pihak yang terkait sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat.

## **B. Tujuan Penelitian**

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

1. Untuk mengetahui latar belakang sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat.

2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat.
3. Untuk mengetahui analisis terhadap putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 148/Pdt/2014/PT-Mdn.

### C. Definisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti.<sup>10</sup> Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu “Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Di Pemerintah Kota Tanjung Balai (Studi Putusan Nomor 148/PDT/2014/PT-MDN)” selanjutnya dapat penulis terangkan defenisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan antara dua pihak atau lebih yang berselisih, perkara dalam pengadilan.<sup>11</sup>
2. Hak atas tanah adalah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.<sup>12</sup> Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak

---

<sup>10</sup> Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 17.

<sup>11</sup> Sudarsono. 2015. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, halaman 433

<sup>12</sup> Rudi Indrajaya dan Rizkika Putera Indrajaya, *Op.Cit*, halaman 7.

atas permukaan bumi yang disebut tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>13</sup>

3. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>14</sup> Gedung adalah bangunan besar dari tembok.<sup>15</sup>

#### **D. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang “Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Pemerintah Kota Tanjung Balai (Studi Putusan Nomor 148/PDT/2014/PT-MDN)” belum pernah dilakukan penelitian. Peneliti mencantumkan karya tulis ilmiah yang temanya hampir sama dengan judul penelitian di atas, tetapi memiliki perbedaan dalam perumusan masalah yang dibahas yaitu:

1. Skripsi Muhammad Afdhal Sit, NPM: 160106034, mahasiswa Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Tahun 2021 yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yang membahas tentang penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung Kecamatan Darussalam oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

---

<sup>13</sup>Arba. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 96

<sup>14</sup>Rudi Indrajaya dan Rizkika Putera Indrajaya, *Op.Cit*, halaman 1.

<sup>15</sup>Sulkan Yasin dan Sunarto Hapsoyo. 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Surabaya: Mekar, halaman 1629.

Aceh Besar serta hasil penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar.

2. Skripsi Rayi Ady Wibowo, NPM: 1106170, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta Tahun 2018 yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yang membahas tentang dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar serta penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.
3. Skripsi Wella Ayu Hilari, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung Tahun 2019 yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Cara Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yang membahas tentang Penyelesaian Sengketa Tanah dengan cara Mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah serta faktor-faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah.

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka pembahasan yang dibahas di dalam skripsi ini berbeda dengan permasalahan penelitian di atas. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai

dengan seorang masyarakat sehingga dikatakan murni hasil pemikiran penulis yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku maupun doktrin-doktrin yang ada, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

## **E. Metode Penelitian**

Penelitian adalah upaya manusia untuk menemukan pengetahuan baru, menciptakan pengetahuan atau produk baru, dan/atau memecahkan atau mencari solusi dari suatu permasalahan ilmiah atau sehari-hari. Pencarian pengetahuan yang benar memerlukan kemampuan analisis yang objektif dan sistematis. Pengetahuan baru merupakan ungkapan dari kebenaran yang tersembunyi. Kegiatan penelitian dapat memberikan kontribusi baru pada pengetahuan yang sudah ada. Penelitian juga dapat mendorong kemajuan dalam bidang tertentu.

Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis dan pendekatan penelitian ini adalah normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma kaidah, dan peraturan perundangan, putusan pengadilan serta doktrin (ajaran).<sup>16</sup> Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang dituliskan dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*), dan

---

<sup>16</sup>Eka NAM. Sihombing dan Chnthia Hadita. 2021. *Penelitian Hukum*. Malang: Setara Press, halaman 43.



penelitian terhadap sistematika hukum dapat pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.<sup>17</sup>

## 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 kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.<sup>18</sup>

## 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Qur`an pada Surah Al-A`raf ayat 58. Dan hadist (Sunnah Rasul). Dan data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.<sup>19</sup>
- b. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi dan publikasi tentang hukum. Data sekunder terdiri dari :
  1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>20</sup> dan terdiri dari Norma atau kaidah dasar yaitu Pembukaan Undang-Undang

---

<sup>17</sup> Ida Hanifah dkk. *Op.Cit*, halaman 19.

<sup>18</sup> *Ibid*, halaman 20.

<sup>19</sup> *Ibid*.

<sup>20</sup> Bambang Sunggono. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 113.

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997.

2. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti : tulisan, jurnal, dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder berupa Kamus Hukum, atau Kamus Besar Bahasa Indonesia, internet dan lain sebagainya agar dipeperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahan, sehingga bahan kepustakaan yang dicari an dipilih harus relevan dan mutakhir.

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini alat pengumpulan data diperoleh dari alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan (*librabry research*) yang dilakukan melalui penelusuran literatur yang dilakukan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, di dalam melakukan metode studi kepustakaan, penulis menyelidiki benda-benda tertulis seperti : buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan lain sebagainya.

## **5. Analisis Hasil Penelitian**

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.

Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal didalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Sengketa**

Istilah konflik dan sengketa sudah menjadi pembicaraan umum di dalam pergaulan hidup manusia. Istilah tersebut sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari di dalam pergaulannya. Terdapat berbagai pandangan tentang makna konflik dan sengketa dikemukakan oleh para pakar. Istilah konflik dan sengketa di dalamnya terkandung pengertian adanya perbedaan kepentingan di antara kedua pihak atau lebih, tetapi antara konflik dan sengketa keduanya dapat dibedakan.

Konflik merupakan pertentangan di antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan di antara para pihak yang bersangkutan. Konflik di dalamnya terdapat sebuah situasi dimana 2 (dua) pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan, ini tidak akan berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya.

Sengketa bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>21</sup>

Sebuah konflik berubah atau berkembang menjadi sebuah sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau

---

<sup>21</sup> Rusmadi Murad. 2019. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, halaman 22

keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau kepada pihak lain. Sepanjang para pihak dapat menyelesaikan konfliknya dengan baik, maka tidak akan menjadi sengketa, namun apabila terjadi sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya maka akan timbul sengketa.<sup>22</sup>

Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Situasi yang menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah yang dinamakan dengan sengketa.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:

1. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak tau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap sesuatu alas ha/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
4. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).<sup>23</sup>

## **B. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah

---

<sup>22</sup>Nia Kurniati, "Mediasi-Arbitrase"Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume 18 No. 3 Nopember 2016, halaman 208.

<sup>23</sup> Rusmadi Murad, *Op.Cit*, halaman 23.

yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA yaitu “hak hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Tanah di dalam al-qur'an berasal dari kata *al-ardhun*, *al-thin*, *al-turab* yang artinya tanah. Hal ini ditunjukkan dalam qur'an surat Al A'raf ayat 58 yaitu:

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكِدًا كَذَلِكَ نُصَرِّفُ آيَاتٍ لِّقَوْمٍ  
يَشْكُرُونَ

Artinya: Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan izin

Tuhan dan tanah yang buruk, tanaman-tanamannya yang tumbuh merana.

Demikianlah Kami menjelaskan berulang-ulang tanda-tanda (kebesaran Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya, akan tetapi hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret (*subjektif recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Arba, *Op.Cit*, halaman 82.



Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hal ini dapat diketahui dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyebutkan sebagai berikut:

1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA 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-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah merupakan salah satu perwujudan dari hak menguasai negara dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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-badan hukum”.

Menurut Boedi Harsono mengatakan bahwa hak penguasaa atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.<sup>25</sup> Kata menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik, kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Macam-macam hak-hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang kemudian dapat dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu :<sup>26</sup>

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.  
Hak atas tanah yang bersifat tetap artinya hak-hak atas tanah tersebut akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah tersebut adalah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa, hak memungut hasil hutan
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.  
Sampai saat ini, hak atas tanah ini belum ada. Akan tetapi, hak atas tanah semacam ini akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.  
Hak atas tanah yang sifatnya sementara artinya bahwa hak ini dalwaktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feudal dan bertentangan dengan jiwa dan semangat yang dikandung oleh UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Urip Santoso. *Op. Cit*, halaman 76.

<sup>26</sup> Sahnan. *Op. Cit*, halaman 83

<sup>27</sup> *Ibid.*

Menurut ketentuan dalam Pasal 16 UUPA ada dikenal beberapa macam hak atas tanah yaitu :

1. Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dengan Pasal 4 ayat (1) ialah :

a. Hak Milik

Pengertian hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Hak milik diartikan hak yang terkuat di antara sekian hak-hak yang ada, dalam pasal 570 KUHPerdara, hak milik ini dirumuskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dan pembayaran ganti rugi.<sup>28</sup>

Pengertian hak milik seperti yang dirumuskan di dalam Pasal 20 UUPA yang disebutkan dalam ayat (1), hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah; ayat (2), hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan sifat-sifat dari hak milik berbeda dengan hak-hak lainnya, yaitu hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuhi”, yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak ini merupakan hak “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai

---

<sup>28</sup> Soeharyo Soimin. 2016. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 1.

eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifatnya yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuhi” itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang ter (artinya paling kuat dan terpenuhi).

Merujuk pada pengertian hak milik atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Notonegoro merinci tentang ciri-ciri hak milik, sebagai berikut:

- 1) Merupakan hak atas tanah terkuat bahkan terpenuhi menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah terkuat, artinya mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- 2) Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan kepada ahli waris yang berhak.
- 3) Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak akan berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya, berarti hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti HGB, HGU, HP, hak sewa, hak gadai, hak bagi hasil dan hak numpang karang.
- 4) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (dahulu *hypotheek* dan *credietverband*).
- 5) Dapat dilaihan, seperti dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan, dan diberikan dengan wasiat.
- 6) Dapat dilepaskan dengan yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah dikuasai oleh negara.
- 7) Dapat diwakafkan.
- 8) Pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali terhadap orang yang memegang benda tersebut.<sup>29</sup>

Kata-kata “terkuat” dan terpenuhi” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang ter (artinya paling) kuat dan terpenuhi. Oleh karena di dalam UUPA

---

<sup>29</sup> Rudi Indrajaya dan Rizkika Putera Indrajaya, *Op.Cit*, halaman 10.

semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (pasal 6 UUPA), hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam pasal 571 KUHPerdara, disebutkan bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.

Pemilik atas tanah boleh mengusahaka segala tanaman dan mendirikan setiap halaman yang disukai; dengan tak mengurangi akan beberapa pengecualian tersebut dalam bab keempat dan keenam buku ini (yang dimaksud dan yang diatur dalam bab tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Di bawah tanah bolehlah ia membuat dan menggali sesuka hati dan memiliki segala hasil yang diperoleh karena penggalian itu, dengan tak mengurangi akan perubahan-perubahan yang kiranya harus diadakan berhubung dengan perundang-undangan dan peraturan Pemerintah tentang pertambangan pengambilan bara, sampah terpendam dan sebagainya.

Kaitannya dengan hak milik atas tanah ini, maka hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria yaitu :

- (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat..
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganeraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaan itu, jika sesudah jangka waktu tersebut lampau, hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh

pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Merujuk Pasal 21 tersebut di atas, memberikan konsekuensi yuridis bahwa, dalam hal terjadi pemindahan hak milik baik secara jual beli, pewarisan, penghibahan dan perbuatan-perbuatan lain yang berkaitan dengan pengalihan hak milik tersebut diawasi oleh pemerintah, sehingga oleh karena hak milik tersebut hanya dapat diberikan dan dimiliki oleh warga negara Indonesia, maka apabila terjadi peralihan kepada orang asing atau badan hukum, maka kepemilikan tanah tersebut batal demi hukum dan status tanahnya menjadi tanah negara.

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria, yang di dalam pasal 22 UUPA disebutkan:

- (1) Terjadinya milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat Pasal ini, hak milik terjadi karena:
  - (a) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah.
  - (b) Ketentuan Undang-undang

Dengan demikian terjadinya hak milik ada 3 (tiga) yaitu:

- 1) Terjadi hak milik menurut hukum adat, yaitu hak milik yang diperoleh dengan cara ini didasarkan atas hukum adat.
- 2) Hak milik terjadi berdasarkan penetapan pemerintah, yaitu seseorang atau badan hukum yang mengajukan permohonan hak milik kepada pemerintah, jika



permohonan itu dikabulkan maka atas dasar penetapan pemerintah orang atau badan hukum itu memperoleh hak milik.

- 3) Terjadi berdasarkan ketentuan undang-undang artinya bahwa karena undang-undang menentukan tentang konversi hak atas tanah tertentu menjadi hak milik.

Hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menentukan bahwa:

Hak milik hapus bila:

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara:
  - a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
  - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
  - c) Karena diterlantarkan.
  - d) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- 2) Tanahnya musnah.

Berdasarkan uraian hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang terpenuh, terkuat dan dapat dimiliki secara turun temurun. Hak Milik adalah hak terkuat dan terpenuh mengandung makna bahwa Hak Milik berbeda dengan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan hak-hak lainnya. Sedangkan Hak Milik sebagai hak turun temurun mempunyai makna bahwa hak itu dapat diwariskan secara turun temurun dan dialihkan kepada orang lain.

Hak Milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan tanah sebagai fungsi sosial, sehingga dengan sendirinya memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali hak lain di atas tanah hak milik tersebut. Salah satu kekhususan hak milik adalah tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya, yaitu selama hak milik masih diakui.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna usaha pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996) menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Subjek hukum Hak Guna Usaha adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia). Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

#### c. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Menurut Urip Santoso bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Subjek hukum Hak Guna Bangunan adalah WNI dan badan hukum yang

didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).<sup>30</sup>

Urip Santoso menyatakan bahwa : “Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan 40 UUPA.”<sup>31</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP 40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Hak Guna Bangunan ini yang dapat mempunyai atau siap yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan ini adalah :

- 1) Warganegara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 36 ayat (1) UUPA

Hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak guna bangunan ini, dan di sini terlihat bahwa prinsip nasional tetap dipertahankan, sehingga orang yang bukan Warganegara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada huruf b pasal di atas yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, oleh karena orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan itu kepada orang lain yang memenuhi syarat. Dan ketentuan itu juga berlaku terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika dia tidak mempunyai syarat tersebut. Jika hak guna

---

<sup>30</sup> Urip Santoso *Op.Cit*, halaman 109

<sup>31</sup> *Ibid*, halaman 109.

bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 36 ayat (2) UUPA).

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari lahan yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan. Subjek hukum hak pakai adalah warganegara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, departemen, lembaga pemerintah non departemen dan Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan dan sosial serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Ketentuan mengenai hak pakai disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP 40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

Pemberian atas hak tentunya melihat status, sejauh manakah hak itu akan diberikan dengan melihat kegunaan dan manfaat daripada penerimaan hak itu, walaupun diketahui bahwa hak-hak atas tanah apapun yang melekat di atasnya mempunyai fungsi sosial, hak pakai misalnya adalah merupakan salah satu hak yang diatur dalam hukum agraria yang juga mempunyai fungsi sosial, yang artinya apabila kepentingan umum lebih menghendaki dapat saja haknya dicabut.

Pemberian hak ini, akan lebih menjamin rasa aman dan pemegangnya untuk jangka yang lama, dan dapat dijamin kepastian hukum kepada pemegang hak, orang karena pengertian hak pakai dalam rangka pemilikan tanah yang dikenal di dalam UUPA, dimana hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Pasal 41 ayat 1 UUPA, maka pemberian hak pakai atas tanah itu hanya dapat diberikan :

- 1) Selama jangka waktu yang tertentu dan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
- 2) Dengan cuma-cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- 3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan (Pasal 41 ayat 2 dan 3 UUPA).

Hak pakai dapat diberikan untuk gedung-gedung kedutaan negara-negara asing, selama tanahnya dipergunakan untuk itu, dan juga dapat diberikan kepada orang-orang dan badan-badan hukum orang asing, oleh karena pemberian hak pakai ini diberikan dengan wewenang yang terbatas, artinya diberikan hak dalam jangka waktu yang tertentu. hal ini dapat dilihat dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972, hak pakai yang luas tanah tidak melebihi dari 2.000 M<sup>2</sup> dan jangka waktunya tidak melebihi 10 tahun dapat diberikan oleh Gubernur saja.

e. Hak Sewa

Pasal 44 ayat (1) UUPA telah mengatur bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan. Pembayaran uang sewa dapat diberikan satu kali pada tiap-tiap waktu tertentu, dan bisa juga diberikan sebelum atau sesudah tanahnya digunakan sesuai dengan kesepakatan antara pemegang hak sewa untuk bangunan dengan pemilik tanah (Pasal 44 ayat 2 UUPA).

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia yang diatur dengan Pasal 46 UUPA.

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak yang bersifat sementara adalah hak-hak atas tanah yang diatur pada Pasal 53 UUPA. Hak atas tanah yang bersifat sementara ini adalah hak yang sangat merugikan pemilik tanah gadai dan penggarap tanah.

## C. Tanah dan Gedung

### 1. Tanah

Menurut Kamus Hukum, bahwa tanah adalah permukaan atau lapisan bumi yang di atas seali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.<sup>32</sup> Menurut Sahnian tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).<sup>33</sup> Tanah secara dalam artian yuridis adalah permukaan bumi.<sup>34</sup>

Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai orang dengan hak-hak yang disediakan dan oleh UUPA tidak akan mempunyai makna dan arti apa-apa jika dibatasi hanya permukaan bumi saja, karena manusia juga memerlukan sebagian dari tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk dipergunakan.

### 2. Gedung

Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah atau gedung yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di

---

<sup>32</sup> Sudarsono. 2015. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, halaman 483.

<sup>33</sup> Sahnian, *Op.Cit*, halaman 7

<sup>34</sup> *Ibid*, halaman 6.

dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian maupun tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bangunan gedung mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumahtinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- b. Fungsi keagamaan meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan klenteng.
- c. Fungsi usaha; meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- d. Fungsi sosial dan budaya meliputi bangunan gedung untuk Pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.
- e. Fungsi khusus meliputi bangunan gedung untuk reactor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis lainnya yang ditetapkan oleh menteri.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Latar Belakang Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Di Pemerintah Kota Tanjung Balai**

Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, pola hidup dan kehidupan manusia maka dalam pertanahan pun terjadi perubahan, terutama dalam hal kepemilikan dan penguasaannya dalam hal ini tentang kepastian hukum dan kepastian hak tanah yang sedang atau yang akan dimilikinya. Dengan adanya persoalan-persoalan, baik mengenai pertambahan penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan terhadap tanah dalam kegiatan pembangunan akan meningkat. Berdasarkan kenyataan ini, tanah bagi penduduk Indonesia dewasa ini merupakan harta yang kekayaan yang paling tinggi nilainya dan juga merupakan sumber kehidupan, maka dari itu jengkal tanah dibela sampai titik darah penghabisan apabila hak tanahnya ada yang mengganggu. Untuk menjaga jangan sampai terjadi sengketa maka perlu diadakan pendaftaran tanah.<sup>35</sup>

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti

---

<sup>35</sup>Faisal, "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah", *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018, halaman 145

calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlakukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>36</sup>

Menciptakan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, maka diadakan pendaftaran tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan yuridis dan sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>37</sup>

Syarat yang dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum adalah:

1. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran serta kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas dilapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum. Peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran tersebut dapat dikatakan memenuhi kaedah yuridis apabila bidang tanah yang dipetakan batas-batasnya telah dijamin kepastian hukumnya berdasarkan kesepakatan dalam penunjukan batas oleh pemilik dan pihak-pihak yang berbatasan (Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) dan diumumkan secara langsung kepada masyarakat setempat untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain menyampaikan keberatannya (Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
2. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Daftar umum bidang tanah disediakan pada Kantor Pertanahan yang menyajikan data fisik dan data yuridis bidang

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Arba, *Op.Cit*, halaman 152.

tanah yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama (Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) dan setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam daftar umum (Pasal 34 Peraturan Pemerintah Npmpr 24 Tahun 1997).

3. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

Kepemilikan tanah dikatakan sebagai wewenang berupa hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut. Sebagaimana dalam objek tanah tentu memiliki hukum yang berlaku sebelum UUPA di wilayah Indonesia. Tujuan terbentuknya Hukum sebagai pedoman dalam menegakkan keadilan serta keputusan permasalahan sengketa tanah. Timbulnya sengketa ini dipengaruhi banyak faktor bisa karena proses sertifikat tanah yang kurang, dan juga karena adanya rasa acuh pada pendataan sehingga mudah di akui kepemilikan oleh pihak lain. Jika dilihat dari pandangan antropologi hukum bahwa sengketa tidak harus bermakna negatif dalam kelangsungan hidup individu, karena pada dasarnya sengketa memiliki sisi positif yang dapat memperkuat integrasi dan kohesi hubungan sosial dilingkungan masyarakat. Sesungguhnya sengketa yang terjadi dalam masyarakat bersifat integratif karena sengketa juga mempunyai daya untuk membuat, mengembangkan, mengimplementasikan kondisi sosial, hubungan tata yang ada di kehidupan.<sup>38</sup>

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia. Ajaran agama Islam meyakini bahwa manusia sendiri berasal dari tanah dan akan kembali ke tanah. Manusia dalam kehidupan sehari-hari tidak sedikit terjadi pertumpahan

---

<sup>38</sup> Putu Darmika Hartana, "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif", *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 10 No. 3 (September, 2022), halaman 329

darah yang disebabkan oleh sengketa kepemilikan tanah, bahkan satu keluarga terkadang bisa retak akibat persengketaan tanah.<sup>39</sup>

Islam menegaskan larangan untuk mengambil hak orang lain sebagaimana dalam Al-Qur'an surat An Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

Ayat di atas mengatur tentang larangan mengambil hak orang lain. Selain berdosa, mengambil hak orang lain juga akan menjerumuskan seorang muslim ke dalam neraka. Menambil harta orang lain tentunya akan mengakibatkan perselisihan atau persengketaan.

Sengketa kepemilikan 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. Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di di bidang ekonomi, sosial dan politik.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Masitah Pohan, "Kedudukan Hak Ulayat Dalam Hukum Tanah Nasional (UUPA) Di Indonesia", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 2021, halaman 2

<sup>40</sup> Maria SW. Sumarddjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto. 2018. *Meidasi Sengketa Tanah*, Jakarta: Kompas , halaman 1

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>41</sup>

Sengketa akan terjadi manakala ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan, hanya saja tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan. Hal ini berbeda pula dengan rumusan sengketa yang dianut oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi BPN.<sup>42</sup>

Selain itu ada juga rumusan sengketa yang masuk dalam lingkup kasus pertanahan sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam butirnya menyebutkan bahwa:

---

<sup>41</sup> Rusmadi Murad, *Op.Cit*, halaman 23.

<sup>42</sup> Maria S.W Sumardjono, *Op.Cit*, halaman. 108

1. Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.
2. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
3. Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
4. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 menyebutkan sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anantara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.<sup>43</sup>

Timbulnya sengketa hukum atas tanah, dapat bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Peristiwa konflik dan sengketa pertanahan telah

---

<sup>43</sup> Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

dan sedang berlangsung di berbagai wilayah di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Indonesia sebagai negara berkembang yang sedang membangun, berhadapan dengan konflik dan sengketa pertanahan, sebagai salah satu akibat dari berbagai kegiatan pembangunan yang sarat dengan muatan berbagai kepentingan yang saling bergesekan antara satu dengan lainnya. Sengketa pertanahan yang telah dan sedang berlangsung ini, mungkin juga akan terus berlangsung jika tidak dicarikan jalan keluarnya yang objektif.<sup>44</sup>

Memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.<sup>45</sup>

Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan

---

<sup>44</sup> Nia Kurniati, *Op.Cit*, halaman 209.

<sup>45</sup> Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

hukum (*privat atau publik*) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan secara garis besar dibagi menjadi 5 (lima) kelompok yaitu:

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform*.
3. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
5. Sengketa perdata berkenaan dengan tanah ulayat.<sup>46</sup>

Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Berbagai sengketa pertanahan telah mendatangkan berbagai dampak baik secara ekonomi, sosial dan lingkungan. Secara ekonomis, sengketa telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan. Dampak lanjutan yang berpotensi terjadi adalah penurunan produktivitas kerja atau usaha karena selama sengketa berlangsung, pihak-pihak yang terlembat harus mencurahkan tenaga dan pikiran serta meluangkan waktu secara khusus terhadap sengketa sehingga mengurangi hasil terhadap kerja atau usahanya. Dampak sosial dari konflik adalah terjadinya kerenggangan sosial diantara warga masyarakat termasuk hambatan bagi terciptanya kerjasama.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup>Maria SW. Sumarddjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto. *Op.Cit*, halaman 2

<sup>47</sup> *Ibid*, halaman 3



Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan.

Berbagai aspek penyebab terjadinya konflik pertanahan, antara lain: tapal batas, pewarisan, penguasaan tanah negara, ketidak pastian hukum dalam penguasaan tanah, yang pada hakikatnya konflik pertanahan terjadi karena kurangnya lahan pertanian, dengan kata lain tidak seimbang penguasaan hak atas tanah diantara warga negara Indonesia baik perseorangan maupun badan hukum dan di samping itu adanya alih fungsi lahan yang tidak terkendali, sehingga harga tanah yang melambung tinggi, yang berimplikasi pada semakin tingginya fungsi tanah sebagai *capital asset*.<sup>48</sup>

Diktum menimbang pada huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 dinyatakan dengan meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan, meningkat pula sengketa pertanahan yang disampaikan ke Kantor Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 menyatakan sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak.
2. Pemberian hak atas tanah.

---

<sup>48</sup> I Gede Surata, "Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan", *Kertha Widya Jurnal Hukum* Vol. 10 No. 2 Desember 2022, halaman 138.

3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan.

Persoalan yang menjadi sumber konflik atau sengketa lebih banyak terkait dengan hubungan keperdataan murni yaitu antara individu anggota kaum atau suku.

Gambaran persoalan yang menjadi sumber konflik/sengketa dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Tanah kaum (hak milik komunal) telah diberikan kepada anggotanya yaitu seorang kemenakan. Tanah tersebut kemudian dijual oleh pihak kemenakan kepada orang lain dan hasil penjualan seluruhnya diambil oleh kemenakan tersebut, padahal hanya berhak memperoleh sebagian dari hasil penjualan tersebut.
2. Sengketa antara dua pembeli yang telah membeli sebagian dari keseluruhan bidang tanah dengan seorang penjual. Konflik mulai berlangsung ketika penjual yang sekaligus pemilik menjual keseluruhan bidang tanah, termasuk yang sudah dijual kepada dua orang pembeli di atas kepada seorang pengembang (*developer real estate*). Ketika jual beli tanah antara pemilik dan pengembang akan didaftarkan di kantor pertanahan, kedua orang pembeli pertama mengajukan keberatan dan menuntut agar kedua petak tanah yang telah dibeli itu diterbitkan sertifikatnya secara terpisah.
3. Sengketa antara pemilik tanah yang sedang digadaikan dengan pemegang hak gadai atas tanah tersebut. Sengketa terjadi karena tanah yang sedang dibebani hak gadai dijual kepada orang lain. Karena penjualan tersebut tidak diberitahukan kepada pemegang hak gadai, maka ketika jual beli itu didaftarkan, pemegang hak gadai mengajukan keberatan dan menuntut agar prosesnya dihentikan sampai utang yang dijamin dengan tanah itu dilunasi.<sup>49</sup>

Mengurangi adanya konflik pertanahan, maka salah-satu cara penyelesaian konflik hak atas tanah adalah melalui Pendaftaran hak atas tanah, agar tercapai kepastian hukumnya, sebagaimana diamanahkan oleh pasal 19 UUPA, yang pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

---

<sup>49</sup> Maria SW. Sumarddjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, *Op.Cit*, halaman 13-14.

Sengketa dibidang pertanahan yakni dengan menjadikan tanah sebagai salah satu permasalahan antar pihak, maka upaya yang dapat dilakukan yakni meningkatkan upaya preventif atau pencegahan sebelum terjadi sengketa. Baik dari hal yang sifatnya umum maupun khusus yang sering terjadi antara pihak-pihak yang mengalami permasalahan sengketa ini. Konflik yang mudah timbul di masyarakat ini memiliki potensi yang cukup besar dalam mempengaruhi individu-individu sehingga tidak dapat dikendalikan tanpa adanya hukum maupun peraturan yang dijadikan sebagai pedoman agar tidak melakukan hal-hal diluar kendali ataupun terkait dengan hal yang tidak diinginkan itu terjadi. Adapun upaya yang dapat diterapkan dalam mengecilkan angka kenaikan presentase sengketa tanah yang timbul lebih banyak lagi, dengan dapat menerapkan beberapa langkah yang dapat dilakukan sebagai upaya pencegahan yakni terdapat 5 (lima) upaya preventif yang dapat dilakukan:<sup>50</sup>

1. Penertiban pendataan petanahan yang kaitannya dengan problem, yakni dengan adanya upaya penertiban administrasi ini dapat meminimalisir sengeketa tanah. Dengan meninjau serta memperhatikan data-data maupun administrasi yang diperlukan oleh para pihak sesuai dengan hak yang dimiliki. Sehingga dengan upaya pencegahan ini masyarakat lebih dapat teliti dalam melakukan proses apapun mengenai administarsi ataupun perjanjian yang akan dijalankan.
2. Tindakan proaktif untuk mencegah dan menangani potensi konflik, selain dalam administrasi tindakan proaktif ini juga sangat diperlukan dalam menangani sekaligus sebagai upaya pencegahan konflik sengketa dibidang

---

<sup>50</sup> Putu Darmika Hartana, *Op.Cit*, halaman 330.

pertanahan. Tindakan proaktif ini cenderung bersifat lebih bertanggung jawab serta dapat mengambil keputusan yang menguntungkan yang dipengaruhi oleh sifat inisiatif yang dominan. Serta individu diharapkan untuk memiliki tindakan proaktif ini dalam menghadapi permasalahan seperti halnya pada sengketa tanah. Sehingga masyarakat yang memiliki tindakan seperti ini dapat mudah untuk melakukan apapun di situasi ataupun kondisi yang tidak mendukung tujuannya namun individu ini tetap mempertahankan cara dan memilih bertindak seperti ini agar mencapai tujuannya hingga terwujud dengan mematuhi dan menjalankan aturan hukum yang berlaku pada wilayahnya.

3. Pembinaan hukum atau sosialisasi program pertanahan, terkait dengan adanya sosialisasi program pertanahan tentu dapat membantu serta menambah wawasan mengenai hukum dalam objek pertanahan di kehidupan masyarakat sehingga masyarakat mampu dan mengetahui hal yang harus dilakukan serta hal yang perlu dihindari dalam mengambil atau menentukan suatu keputusan.
4. Pembinaan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat, dalam upaya ini pembinaan serta pemberdayaan tentu diperlukan sebagai salah satu cara untuk memberi arahan serta pedoman yang dapat digunakan sebagai bekal dalam memutuskan sesuatu pada keberlangsungan hidup dimasyarakat. Pembinaan dan pemberdayaan ini juga tentu memberikan ruang untuk individu-individu belajar saling berkomunikasi maupun sharing hingga mencari solusi bersama dalam menghadapi permasalahan.

5. Pemetaan tanah yang rawan konflik, yakni pada upaya preventif sengketa maka pentingnya unsur pemetaan tanah yang akan dijadikan sebagai objek, dengan ini pemetaan perlu dilakukan agar para pihak ataupun individu yang akan memanfaatkan serta menggunakan tanah tersebut aman dan sah secara hukum. Disamping itu, juga dapat mengetahui situasi kondisi maupun kepemilikan tanah tersebut agar tidak terjadi kesalahpahaman yang akan menjadi timbulnya perselisihan hingga pertikaian terkait kepentingan tanah oleh masing-masing pihak. Sehingga tujuan diadakannya pemetaan tanah terhadap kondisi tanah yang rawan konflik juga sebagai salah satu bentuk upaya pencegahan sengketa dengan begitu individu mengetahui perkembangan dan ranah wewenang kepemilikan tanah tersebut.

Sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan warga masyarakat disebabkan karena peristiwa didirikannya gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai, sehingga diajukan gugatan oleh penggugat dengan dalil bahwa tindakan perbuatan tergugat yang menukarkan atau *meruislag* bidang tanah seluas 361 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya dengan sertipikat Hak Pakai Nomor 153 tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Tingkat II Tanjung Balai kepada almarhum Berus Mulyo alias Beh Gik Pau adalah tanpa dasar

dan alas hak yang sah dan benar menurut hukum merupakan tindakan perbuatan melawan hukum.<sup>51</sup>

Tindakan perbuatan pihak Tergugat yang telah menukarkan atau *meruislag* bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak diatasnya yang terletak di Jalan Mesjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai kepada pihak almarhum Berus Mulyo alias Beh Gik Pau dengan tanpa dasar dan alas hukum yang sah dan benar menurut hukum, dan secara nyata-nyata merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, maka kesepakatan tukar menukar atau *ruislag* antara pihak Tergugat dengan pihak Penggugat dengan objek bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Mesjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai, dengan Sertifikat Hak Pakai No. 153 tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Tingkat II Tanjung Balai, konsekwensinya pihak Tergugat tidaklah mempunyai hubungan dasar dan alas hak/hukum untuk menukarkan atau *meruislag* bidang tanah seluas : 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Mesjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dan bidang tanah seluas : 18.708 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus delapan meter persegi) yang terletak di Desa Sijambi Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjung Balai.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor: 03 / Pdt.G / 2013 / PN.TB, halaman 43.

<sup>52</sup> *Ibid.*

Kesepakatan tukar menukar atau *ruislag* antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat dinyatakan batal demi hukum, maka segala sesuatu menyangkut surat menyurat dan akibat yang terbit dan lahir dari kesepakatan tukar menukar atau *ruislag* antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat baik antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat maupun pihak lain adalah batal dan tidak sah.

Kesepakatan tukar menukar atau *ruislag* antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat, serta segala sesuatu yang berhubungan dengan tukar menukar atau *ruislag* dimaksud dinyatakan batal dan tidak sah demi hukum, maka pihak Tergugat harus dengan segera mengembalikan bidang tanah objek sengketa seluas 18.708 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus delapan meter persegi) yang terletak di Desa Sijambi Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjung Balai.

## **B. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Gedung Olahraga Di Pemerintah Kota Tanjung Balai**

Sengketa tanah seperti halnya dengan masalah sengketa perdata lainnya, umumnya terdapat seorang individu yang merasa haknya di rugikan atau dilanggar oleh seorang individu lainnya. Pada umumnya prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi ini dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yaitu dengan jalan menunjuk kantor pertanahan sebagai seorang mediator.

Permasalahan pertanahan yang muncul dari keadaan yang demikian, maka yang terjadi adalah benturan kepentingan antara para pihak yang tidak jarang diikuti dengan kepentingan di luar ketentuan hukum seperti kepentingan politik.

Sungguhpun sebenarnya setiap masalah pertanahan harus dapat diselesaikan secara yuridis teknis sebagai konsekwensi dari amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan UUPA kepada pemerintah dalam pengaturan pemanfaatan tanah termasuk dalam penyelesaian masalah pertanahan dalam konteks sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pasal 10 ayat (1) UUPA menyebutkan setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.<sup>53</sup>

Berdasarkan kenyataan yang demikian, maka penyelesaian masalah pertanahan ditempuh dengan berbagai cara, yakni terhadap masalah pertanahan yang bersifat teknis dan rutinitas dapat ditempuh oleh instansi pertanahan secara intern berdasarkan petunjuk teknis/instruksi dinas, sedang masalah pertanahan yang menyangkut usul/tuntutan seseorang yang merasa dirugikan oleh suatu penetapan seorang pejabat, penyelesaiannya dapat dilakukan oleh instansi pertanahan melalui pendekatan musyawarah sebagai bagian dari tugas pelayanan masyarakat yang merupakan fungsi penyelesaian sengketa hukum/hak-hak atas tanah.<sup>54</sup>

Sengketa merupakan sebagai perselisihan, pertengkaran, dan juga suatu hal yang menyebabkan perbedaan pendapat antara pihak satu dengan pihak yang lainnya. Pasal 1 angka 2, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sengketa yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan,

---

<sup>53</sup> No Name. 2000. *Undang-Undang Agraria*, Jakarta. Sinar Grafika, halaman 5.

<sup>54</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, halaman 23-28



badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Permasalahan yang berhubungan dengan tanah, atau sengketa tanah dapat diselesaikan melalui beberapa cara proses penyelesaian sengketa. Proses penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, sedangkan jalur non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan yaitu dengan cara perdamaian. penyelesaian sengketa non-litigasi memiliki berbagai macam bentuk, yaitu meliputi arbitrase, mediasi negoisasi atau konsiliasi.<sup>55</sup>

Adanya objek tanah sebagai sengketa ini tentu menimbulkan keresahan bagi masing-masing pihak yang mengalami konflik tersebut, sehingga sengketa juga perlu diakhiri dan diarahkan bagaimana baiknya atau solusi yang dapat dilakukan secara bersama demi mencapai kesepakatan dan menghasilkan keputusan yang adil antar pihak. Beberapa upaya penyelesaian sengketa tanah yang dapat diterapkan yakni sebagai berikut:<sup>56</sup>

1. Konsultasi, yakni upaya penyelesaian dengan tindakan ini sifatnya *personal* terjadi antar pihak satu dengan pihak lainnya sebagai konsultan. Dimana, pihak konsultan member pendapat kepada klien sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan klien tersebut. Dimana, peran konsultan ini hanya memberi masukan hukum sesuai proporsi yang diinginkan klien.
2. Negosiasi, yaitu sarana untuk para pihak yang memiliki sengketa agar berdiskusi atau perundingan terkait cara menyelesaikan sengketa tanpa adanya keterlibatan orang ketiga. Dalam hal ini, menyelesaikan sengketa dipantau oleh

---

<sup>55</sup> Afia Khoirruni, "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia", *Jurnal Hospitality*, Vol.11 No.1 Juni 2022, halaman 438

<sup>56</sup> Putu Darmika Hartana, *Op.Cit*, halaman 332.

pihak yang bersifat informal. Dengan negosiasi para pihak yang memiliki urusan sengketa dapat melakukan proses peninjauan ulang atas hak dan kewajiban pihak bersengketa dengan kondisi yang terdapat peluang saling mendapat keuntungan dengan adanya keringanan atas hak tertentu berdasarkan atas persetujuan kesepakatan yang sudah dilaksanakan oleh para pihak.

3. Konsiliasi, yakni menyelesaikan sengketa bersama pihak ketiga yang disebut konsiliator yang memiliki sifat aktif dengan mengambil dan merancang langkah-langkah penyelesaian yang akan ditunjukkan kepada pihak yang mempunyai sengketa. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu membuat suatu kesepakatan, dengan itu pihak ketiga dapat mengusulkan jalan keluar sengketa dengan catatan perantara memiliki kewenangan membuat putusan dan hanya memiliki kewenangan merancang rekomendasi. Dengan ini pelaksanaannya tergantung adanya perilaku baik para pihak sengketa.
4. Arbitrase, ini memiliki bentuk penyelesaian hampir sama dengan penyelesaian adjudikatif. Upaya penyelesaian ini diputuskan oleh arbiter atau majelis arbiter yang bersifat *final and binding* dengan didasarkan perjanjian yang dirancang tertulis oleh individu yang bersengketa. Cara menyelesaikan dilakukan diluar pengadilan umum serta sepenuhnya bukan sengketa diselesaikan lewat proses arbitrase, melainkan dapat sengketa menuntut hukum dikuasai dalam menyelesaikan masalah ini bersama.
5. Mediasi, yaitu salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa dengan didampingi perantara disebut dengan mediator yang bersifat penengah. Peran mediator ini hanya memberikan bantuan berupa cara alternatif dalam

menyelesaikan sengketa dengan cara tidak memutuskan atau memaksa perspektif atau nilai atas problem selama proses mediasi dijalankan, yang selanjutnya ditetapkan sendiri oleh pihak yang bersengketa. Serta tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan, yakni cara penyelesaian sengketa dengan bentuk melalui proses diskusi untuk mendapatkan kesepakatan para pihak yang tentunya didampingi mediator.

Mediasi dapat diartikan sebagai suatu tahapan melakukan negoisasi untuk menyelesaikan suatu masalah dengan didampingi pihak luar yang tidak memiliki hak untuk memihak atau netral, dimana pihak tersebut bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mendapatkan solusi atas sengketa para pihak guna menyelesaikan sengketa para pihak agar memuaskan pihak yang bersengketa.

Penyelesaian yang dapat dilakukan sebagai bentuk upaya penyelesaian sengketa yang bersifat alternatif yakni dengan menggunakan proses mediasi sebagai jalur penyelesaian sebagai pilihan yang tepat dalam penyelesaian karena proses menyelesaikan sengketa lewat jalan mediasi tentu dapat member rasa kesamaan kedudukan antar pihak-pihak yang bersengketa sama serta menghasilkan *win-win solution* antar pihak yang bersengketa. Proses mediasi ini juga sangat efektif diterapkan dalam penyelesaian sengketa tanah. Pelaksanaan mediasi sebagai media menyelesaikan sengketa yang tergantung dalam beberapa aspek seperti kebudayaan setiap wilayah, serta adatnya mungkin masih melekat sehingga masih terjadi ketidaksielarasan mengenai permasalahan tanah di masing-masing wilayah. Sehingga peranan tokoh masyarakat serta hukum adat yang berlaku juga diperlukan

dalam penyelesaian sengketa dibidang pertanahan melalui proses mediasi. Mediasi juga dikenal dengan bentuk jalan alternatif menyelesaikan sengketa pada individu yang terlibat kasus sengketa pertanahan.<sup>57</sup>

Mediasi memiliki beberapa tujuan, diantaranya yaitu:

1. Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan.
2. Menunjukkan dan menerangkan posisi hukum para pihak yang bersengketa baik kelemahan mereka maupun kekuatannya.
3. Memberikan fasilitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui perundingan.
4. Penentuan penyelesaian sengketa pertanahan.<sup>58</sup>

Mediasi ini memiliki tujuan untuk membangun kerjasama didalam ranah diskusi sengketa antar pihak yang terdapat pihak penengah dengan adil. Tentunya dengan ini dapat mengarahkan para pihak pada perwujudan pencapaian kesepakatan tujuan bersama-sama dengan damai dan adil. Disamping itu, bahwa menyelesaikan sengketa lewat mediasi ini mampu mengarahkan kedua pihak pada posisi yang setara, serta tidak adanya pemenang atau kalah. pada mediasi, pihak yang sengketa memiliki hak dalam mengambil keputusan. Dan didampingi mediator yang hanya membantu para pihak dalam memantau proses mediasi guna mencapai suara sepakat bersama. Sehingga setelah penyelesaian lewat mediasi ini selanjutnya akan diserahkan kepada pihak hukum yang berwenang melalui pengadilan untuk menentukan keputusan yang baik sebagaimana mestinya antar pihak yang bersengketa tersebut.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Putu Darmika Hartana, *Op.Cit*, halaman 332.

<sup>58</sup> Afia Khoirruni, *Op.Cit*, halaman 439.

<sup>59</sup> Putu Darmika Hartana, *Op.Cit*, halaman 333.

Penyelesaian terhadap kasus-kasus terkait sengketa perdata pada umumnya ditempuh melalui jalur pengadilan. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform* menunjukkan perlunya peningkatan penegakan hukum di bidang *landreform* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya.<sup>60</sup>

Pilihan penyelesaian sengketa melalui cara perundingan mediasi mempunyai kelebihan jika dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan yang tidak menarik dilihat dari segi waktu, biaya dan pikiran/tenaga dan di samping kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya, membuat pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa.<sup>61</sup>

Penyelesaian sengketa melalui mediasi juga memiliki beberapa keuntungan, diantaranya yaitu:

1. Relatif murah dan proses cepat.
2. Memberikan kesempatan kepada para pihak untuk berpartisipasi dalam menyelesaikan perselisihan mereka.
3. Memberikan keputusan akhir yang menghindarkan pihak dari perselisihan atas putusan yang memaksa seperti putusan yang dikeluarkan oleh hakim.<sup>62</sup>

Mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan Bersama tanpa tekanan atau paksaan sehingga solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-*

---

<sup>60</sup> Maria SW. Sumarddjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, *Op.Cit*, halaman 4.

<sup>61</sup> *Ibid.*

<sup>62</sup> Afia Khoirruni, *Op.Cit*, halaman 349.

*win solution*. Seperti sengketa-sengketa pada umumnya di bidang lain, sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui 3 cara yaitu :

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah, yaitu merupakan kelaziman masyarakat Indonesia dari masa ke masa yang menyelesaikan berbagai perselisihan dengan cara memulihkan persaudaraan dan silaturahmi, memadukan berbagai luka seolah-olah tidak pernah terjadi perselisihan diantara mereka. Cara penyelesaian ini dalam bahasa hukum modern dikenal sebagai *win-win solution*, yang merupakan esensi tujuan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.
2. Penyelesaian melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana jika sengketanya mengenai penyelesaian pemakaian tanah secara illegal yang dimungkinkan oleh UU No. 51/PRP/ 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya; atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun sudah bukan rahasia lagi, relatif banyak sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui pengadilan dirasakan kurang efektif disamping memerlukan waktu yang relatif panjang dan biaya tidak terukur.

3. Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution – ADR*) berdasarkan UU No.30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.<sup>63</sup>

Upaya untuk mencapai *win-win solution* itu ditentukan oleh beberapa faktor yaitu:

1. Proses pendekatan yang objektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan, dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitik beratkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik dan bukan pada posisi atau kedudukan para pihak. Apabila kepentingan yang menjadi fokusnya, pihak-pihak akan lebih terbuka untuk berbagai kepentingan. Sebaliknya jika tekanannya pada kedudukan, para pihak akan lebih menutup diri karena hal itu menyangkut harga diri.
2. Kemampuan yang seimbang dalam proses negoisasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap piha lainnya.<sup>64</sup>

Penyelesaian masalah pertanahan dengan cara yang terakhir inilah yang sering dilakukan dengan pendekatan politis. Dengan kata lain permasalahan tanah tersebut sering dipolitisir atau *dipolitickhing* artinya suatu peristiwa atau kegiatan yang dipolitikkan. Dalam hal ini yang dimaksud dengan politik di sini termasuk yang menyangkut penerbitan suatu kebijakan (*policy*) oleh instansi tertentu guna menyikapi suatu keadaan/situasi yang timbul di masyarakat dimana kebijakan yang

---

<sup>63</sup> Nia Kurniati, *Op.Cit*, halaman 211

<sup>64</sup> Maria SW. Sumarddjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, *Op.Cit*, halaman 4.

merupakan pengambilan suatu keputusan itu tidak diatur oleh suatu peraturan hukum.<sup>65</sup>

Apabila pada proses penyelesaian sengketa berlangsung, kedua belah pihak yang bersengketa menyatakan tidak sepakat menggunakan penyelesaian sengketa melalui lembaga mediasi, maka para pihak tersebut dapat menyelesaikan sengketa melalui lembaga lainnya seperti lembaga litigasi atau lembaga peradilan. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, biasanya ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (Selanjutnya disebut dengan BPN) di wilayah Kabupaten atau Kota masing-masing daerah atau juga dapat disebut dengan Kantor Pertanahan setempat. BPN berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. BPN merupakan lembaga pemerintahan non kementerian yang bertugas dalam bidang pertanahan. BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan atas dasar inisiatif dari Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa.<sup>66</sup>

Penyelesaian secara musyawarah mufakat bagi bangsa Indonesia memperoleh dukungan akar budaya yang hidup dan dihormati dalam lalu lintas pergaulan sosial. Pertimbangan penyelesaian sengketa dalam masyarakat tradisional melalui musyawarah lebih ditekankan untuk menjaga keharmonisan kelompok dan kadang-kadang mengabaikan kepentingan dari pihak-pihak yang bersengketa.<sup>67</sup>

Terdapat dua hasil dari penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, yang pertama yaitu berhasil meraih kesepakatan dan yang kedua adalah tidak mencapai

---

<sup>65</sup> *Ibid*, halaman 5.

<sup>66</sup> Afia Khoirruni, *Op.Cit*, halaman 349

<sup>67</sup> Maria SW. Sumarddjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, *Op.Cit*, halaman 5..



kesepakatan. Apabila mediasi telah selesai dan berjalan dengan baik, atau dapat dikatakan telah meraih kesepakatan, maka akan kesepakatan antar pihak akan dikuatkan melalui akta perdamaian. Fungsi dari adanya akta perdamaian yaitu apabila nantinya terjadi suatu wanprestasi dari salah satu pihak, maka pihak yang lain dapat mengajukan eksekusi di pengadilan.<sup>68</sup>

Hasil yang lainnya yaitu gagal mencapai kata kesepakatan atau dapat dikatakan gagal melakukan mediasi. Biasanya, kegagalan mencapai kesepakatan dapat disebabkan beberapa faktor berupa kendala atau hambatan. Halangan atau kendala diartikan sebagai suatu hal yang dapat melahirkkan upaya yang dilakukan seseorang dalam menyelesaikan sengketa menjadi kegagalan atau tidak berjalan dengan baik sesuai rencana maupun hasil yang diharapkan. Terdapat dua sifat kendala atau hambatan, yang pertama yaitu kendala bersifat ringan, dan yang kedua kendala bersifat berat. Kendala atau hambatan tersebut diantaranya meliputi:

1. Ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa

Dalam proses penyelesaian sengketa melalui mediasi, pihak yang bersengketa merupakan salah satu unsur terpenting. Tanpa adanya para pihak yang bersengketa, mediasi tidak akan dapat berjalan. Para pihak yang bersengketa harus datang agar proses mediasi dapat berjalan. Seringkali, salah satu pihak tidak datang tanpa memberi kabar kepada mediator, sehingga mediator harus mengatur ulang jadwal mediasi lebih lanjut. Hal ini akan memakan waktu yang menyebabkan mediasi tak kunjung selesai. Ketidakhadiran salah satu atyau

---

<sup>68</sup> Afia Khoirruni, *Op.Cit*, halaman 350.

kedua belah pihak dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi dapat disebabkan berbagai alasan, yaitu:

- a. Jarak rumah yang cukup jauh dengan tempat mediasi. Jarak rumah yang jauh terkadang membutuhkan biaya perjalanan yang cukup mahal, hal ini menyebabkan salah satu alasan para pihak kerap tidak hadir dalam proses mediasi yang telah dijadwalkan.
- b. Kesibukan masing-masing pihak yang tidak dapat ditinggalkan. Setiap pihak tentunya memiliki kesibukan masing-masing, baik mengenai pekerjaan rumah maupun kantor, serta keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak.
- c. Ketidakhadiran tanpa ada keterangan. Dalam hal ini, biasanya para pihak tidak memberikan alasan maupun kabar apapun kepada mediator.<sup>69</sup>

## 2. Kesulitan menggabungkan kepentingan kedua belah pihak

Kendala terbesar yang dialami oleh mediator yaitu ketika kesulitan menyatukan kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah secara mufakat, dimana kedua belah pihak tidak ada yang ingin mengalami kerugian akibat dari haknya harus dicabut.

## 3. Para pihak cepat menyerah

Para pihak seringkali cepat menyerah akan proses mediasi. Hal ini dikarenakan emosi para pihak yang terkadang semakin tinggi dan sulit untuk ditenangkan. Karena hal itulah, biasanya mereka juga memiliki pemikiran untuk segera menyudahi proses mediasi dan memilih untuk melanjutkannya melalui jalur penyelesaian sengketa di pengadilan. Hal ini juga berhubungan dengan niat para pihak yang dari awal memang terkadang tidak berniat untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur mediasi.

---

<sup>69</sup> *Ibid.*

#### 4. Kemampuan mediator yang berbeda-beda

Berbeda orang, berbeda kemampuan. Setiap mediator memiliki kemampuan yang berbeda, walaupun pada dasarnya sebelum menjadi mediator, mereka mempelajari teknik yang sama untuk proses penyelesaian sengketa melalui mediasi.

Mekanisme penanganan sengketa pertanahan diselenggarakan penyelesaiannya melalui instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui Pengadilan.

##### 1. Penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1999, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis-mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Penyelesaian penanganan sengketa pertanahan lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

##### a. Pengaduan.

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap

suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah.

Pengaduan ini biasanya berisi hal-hal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah yang berhak atas tanah sengketa dengan lampirannya bukti-bukti dan mohon penyelesaian disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan dirinya.<sup>70</sup>

b. Penelitian.

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya. Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut. Apabila ternyata terdapat dugaan kuat bahwa pengaduan tersebut dapat diproses, maka lebih lanjut diselesaikan melalui tahap tentang kemungkinan dilakukan pencegahan mutatis mutadis menyatakan tanah tersebut dalam keadaan sengketa, namun apabila pengaduan tersebut tidak mengandung alasan-alasan yang kuat atau masalahnya terlalu prinsipil dan

---

<sup>70</sup>Rusmadi Murad, *Op.Cit*, halaman 24

harus menempuh proses lembaga atau instansi lain, maka kepada yang bersangkutan diberitahukan hal-hal tersebut dan ternyata dinyatakan bahwa pengaduan tidak atau belum dapat dipertimbangkan.<sup>71</sup>

c. Pencegahan mutasi (*Status Quo*).

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/ penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

Maksud dari pencegahan adalah menghentikan untuk sementara segala bentuk perubahan. Kegunaannya adalah:

- 2) Untuk kepentingan penelitian di dalam menyelesaikan sengketa (*status quo*) oleh karena kalau tidak mungkin, penyelesaian sengketa akan mengalami kesulitan di alam meletakkan keputusannya nanti. Misalnya tanah yang dalam sengketa diperjual belikan sehingga keputusannya akan merugikan pihak pembeli yang beritikad baik.
- 3) Untuk kepentingan pemohon sendiri, sebab apabila tidak dilakukan penghentian, maka pengaduan tersebut tidak ada gunanya.

Pihak yang berwenang untuk menyatakan atau memerintahkan pencegahan mutasi menurut ketentuan peraturan yang berlaku adalah:

- 1) Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria.

---

<sup>71</sup> *Ibid.*

- 2) Instansi pengadilan sehubungan dengan penetapan suau sita terhadap tanah.
- 3) Secara tindak langsung instansi lain yang berkepentingan dengan perizinan bangunan atau instansi penyidikan (Kepolisian, Kejaksaan).

Syarat-syarat untuk dapat dilakukan pencegahan utuk menjamin kelancaan pemeriksaan atau penelitian adalah:

- 1) Terdapat alasan yang sah, misalnya pemohon atau pengadu akan terancam haknya apabila tidak dilalukan pencegahan.
- 2) Demi kepentingan hukum perlu dilakukan pencegahan untuk menjamin kelancaran pemeriksaan atau penelitian.<sup>72</sup>

d. Musyawarah.

Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

Musyawarah dilakukan harus memperhatikan tata cara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti di muka hakim maupun di luar pengadilan atau notaris.

Musyawarah yang telah mencapai sepakat, maka kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu akta tanah. Ada dua bentuk akta yang digunakan yaitu akta di bawah tanah dan akta otentik. Akta di bawah tanah berupa surat

---

<sup>72</sup> *Ibid*, halaman 26.

pernyataan yang berisi hasil kesepakatan di atas kertas bermeterai. Terdapat dua cara penuangan hasil kesepakatan dalam akta di bawah tangan yaitu:

- 1) Hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak dituangkan dalam satu akta yang ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak.
- 2) Hak-hak dan kewajiban dituangkan dalam dua kata yang terpisah, masing-masing akta berisi pernyataan sepihak dari masing-masing pihak yang intinya merupakan kewajiban yang harus diberikan kepada pihak lawannya.<sup>73</sup>

Penuangan hasil kesepakatan dalam akta otentik dilakukan dihadapan dan oleh notaris. Penuangan ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua pihak seperti yang tercantum dalam berita acara musyawarah yang ditandatangani oleh mediator.

## 2. Penyelesaian Melalui Peradilan.

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan dan hal tersebut tidak menutup kemungkinan bagi instansi agrarian untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan sesau keputusan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Maria SW. Sumarddjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, *Op.Cit*, halaman 17

<sup>74</sup> Rusmadi Murad, *Op.Cit*, halaman 27.

Umumnya sifat dari sengketa pertanahan adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Penyelesain tersebut senantiasa harus memperhatikan dan mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.<sup>75</sup>

Mediasi sebagai salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa telah diadopsi oleh BPN bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Mediasi dilaksanakan dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparisial atau tidak memihak. Dalam hal ini mediasi dapat mengantarkan para pihak untuk mewujudkan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan maupun yang dikalahkan, atau dikenal dengan istilah *win-win solution*. Dalam mediasi, para pihak proaktif dan memiliki kewenangan penuh mengambil keputusan. Mediator tidak punya kewenangan dalam pengambilan keputusan, melainkan membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 12 ayat (5)

---

<sup>75</sup> *Ibid*, halaman 28



dinyatakan: “Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian, Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi” (Pasal 37 ayat (1). Pejabat di jajaran BPN dapat menjadi mediator karena jabatannya sehingga terciptalah mediator otorisasi yaitu pejabat pada Kementerian, atau Kantor Wilayah BPN, atau Kantor Pertanahan yang diberi kewenangan menjadi mediator untuk menyelesaikan sengketa tanah yang selain menjadi kewenangan BPN. Permasalahan tanah yang menjadi kewenangan BPN disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu meliputi :

1. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
2. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
3. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/ atau pendaftaran hak tanah;
4. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
5. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
6. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
7. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
8. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
9. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
10. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang;

#### 11. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Penyelesaian sengketa tidaklah selalu harus dilakukan di pengadilan akan tetapi dapat dilakukan sendiri diantara para pihak menurut dasar musyawarah dan mufakat, serta yang terpenting adalah adanya rasa kekeluargaan, karena cara ini tidak merusak hubungan kekerabatan diantaranya. Apabila didalam musyawarah untuk mencapai mufakat tersebut mengalami kegagalan, maka biasanya mereka membawa persoalan tersebut kekelurahan atau ke kantor pertanahan, dalam hal ini kepala desa atau Kepala Kantor Pertanahan yang membantu penyelesaian, dalam hal ini mereka hanya berperan sebagai penengah atau sering disebut dengan seorang mediator.

Adanya sengketa atas didirikannya gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai sehingga menimbulkan persengketaan, maka para pihak mengadakan perdamaian untuk mengakhiri sengketa perkara Nomor 03/Pdt.G/2013/PN.Tb jo. Nomor 148/Pdt/2014/PT.Mdn Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2815 K/Pdt/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Perdamaian yang dilakukan Ida Resita dengan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. Pemerintah Provinsi Sumatera Utara cq Pemerintah Kota Tanjung Balai tercapai kesepakatan bahwa Pemerintah Kota Tanjung Balai menyatakan kesediaan untuk melaksanakan putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan surat Walikota Tanjung Balai Nomor 180/13607 tanggal 28 Juli 2022.

Adapun isi kesepakatan perdamaian antara Ida Resita, Bernard Maharudy, Bernard Mahyudi, Hasan, Marzui, Ben Mayanti Putri, Berliana Pangly Putri (pihak pertama) dengan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri

Republik Indonesia cq. Pemerintah Provinsi Sumatera Utara cq Pemerintah Kota Tanjung Bala (pihak kedua) yaitu:

1. Para pihak sepakat untuk menyelesaikan dan mengakhiri secara keseluruhan segala pertentangan dan permasalahan hukum yang berkaitan dengan perkara perdata ini melalui perdamaian dan secara mufakat sejak tanggal ditandatanganinya kesepakatan perdamaian.
2. Kesepakatan perdamaian ini:
  - a. Dibuat berdasarkan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.
  - b. Mengikat terhadap dan dapat diberlakukan secara tegas terhadap para pihak.
  - c. Merupakan kesepakatan perdamaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1851 KUHPerdata.
  - d. Berdasarkan Pasal 1851 KUHPerdata memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan akhir suatu pengadilan.
3. Pihak kedua menyatakan kesediaannya melaksanakan putusan secara sukarela melalui pembayaran ganti rugi melalui mekanisme penganggaran ke dalam APBD-P Tahun 2022 Kota Tanjung Balai dengan nilai sesuai dengan besaran yang disepakati oleh para pihak atas persetujuan DPRD Kota Tanjung Balai yaitu Rp. 8.454.000.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah)
  - a. Penyerahan uang ganti rugi dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Desember 2022 di hadapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai.

Berdasarkan kesepakatan perjanjian perdamaian tersebut diketahui bahwa pihak pertama yaitu Ida Resita, Bernard Maharudy, Bernard Mahyudi, Hasan, Marzui, Ben Mayanti Putri, Berliana Pangly Putri menerangkan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Tim Appraisal yang ditunjuk oleh pihak pertama selau pemohon eksekusi sebagaimana tertanggal 20 Mei 2021 diketahui nilai pergantian wajar yang diajukan adalah sejumlah Rp. 17.167.400.000 (tujuh belas miliar seratur enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah).

Pihak kedua yaitu Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. Pemerintah Provinsi Sumatera Utara cq Pemerintah Kota Tanjung Balai menerangkan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Tim Appraisal yang ditunjuk diketahui Rp. 4.675.000.000 (empat milyar enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Para pihak untuk menjalankan isi amar putusan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan negara serta dengan itikad baik, maka para pihak sepekat menyelesaikan persengketaan melalui pelaksanaan putusan secara sukarela dengan pembayaran ganti rugi yang dianggarkan ke dalam APBD-P tahun 2022 Kota Tanjung Balai dengan memperhatikan persetujuan dari DPRD Kota Tanjung Balai sebagai lembaga legislatif pemegang hak anggaran yaitu sejumlah Rp. 8.454.000.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah).

Tercapainya kesepakatan tersebut maka pihak Pengadilan Negeri Tanjung Balai selaku mediator membuatkan akta kesepakatan perdamaian kepada kedua belah pihak yang bersengketa agar dapat mengetahui kedudukan dari pada akta

kesepakatan perdamaian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Hal ini diatur dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mengatakan bahwa Pasal 41 ayat (1): dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak. Perjanjian perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial dimana apabila salah satu pihak tidak melaksanakan atau tidak memenuhi, maka dapat dimintakan eksekusi di Pengadilan. Putusan akta perdamaian juga tidak dapat banding, karena merupakan suatu putusan tertinggi.

### **C. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 148/Pdt/2014/PT-Mdn**

Akibat didirikannya gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai menimbulkan sengketa dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut sehingga dilakukan gugatan oleh penggugat Ida Resita yang menggugat Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. Pemerintah Provinsi Sumatera Utara cq Pemerintah Kota Tanjung Balai.

Gugatan ini diajukan oleh penggugat dengan dalil bahwa tindakan perbuatan tergugat yang menukarkan atau *meruislag* bidang tanah seluas 361 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya dengan sertipikat Hak Pakai Nomor 153 tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Tingkat II Tanjung Balai kepada almarhum Berus Mulyo

alias Beh Gik Pau adalah tanpa dasar dan alas hak yang sah dan benar menurut hukum merupakan tindakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan gugatan penggugat, maka Pengadilan Negeri Medan memberikan putusan: <sup>76</sup>

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat merupakan istri sah dan merupakan salah seorang ahli waris dari almarhum Berus Mulyo alias Beh Gik Pau;
3. Menyatakan demi hukum bahwa tindakan perbuatan Tergugat menukarkan atau *meruislag* bidang tanah seluas : 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Mesjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai, dengan Sertifikat Hak Pakai No. 153 tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Tingkat II Tanjung Balai kepada almarhum Berus Mulyo alias Beh Gik Pau adalah tanpa dasar dan alas hak yang sah dan benar.
4. Menyatakan demi hukum bahwa tindakan perbuatan Tergugat menukarkan atau *meruislag* bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter) persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Mesjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai, dengan Sertifikat Hak Pakai No.153 tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Tingkat II Tanjung Balai kepada almarhum Berus Mulyo alias Beh Gik Pau dengan tanpa dasar dan alas hak yang sah dan benar menurut hukum adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum;

---

<sup>76</sup> Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor: 03 / Pdt.G / 2013 / PN.TB, halaman 44.

5. Menghukum dengan memerintahkan kepada Tergugat dengan segera meninggalkan dan menyerahkan bidang tanah objek sengketa beserta 2 (dua) unit bangunan yakni Rumah Dinas Camat Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjung Balai dan bangunan Kantor Camat Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjung Balai kepada Penggugat dengan dalam keadaan sebagaimana ketika penyerahan objek sengketa oleh almarhum Berus Mulyo alias Beh Gik Pau kepada pihak Tergugat serta tanpa dibebani sesuatu hak apapun atasnya, yang untuk selanjutnya akan Penggugat masukkan ke dalam boedel warisan almarhum Berus Mulyo alias Beh Gik Pau;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, apabila lalai dalam menjalankan Putusan atas perkara ini, terhitung sejak perkara ini mendapatkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.011.000,- (dua juta sebelas ribu rupiah).
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Tanjung Balai dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dalam tingkat banding dengan putusan yang amarnya menyatakan:

1. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 23 September 2013 Nomor 03/Pdt.G/2013/PN.Tb
2. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.15.000,- (lima belas ribu rupiah).

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai dan putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam tingkat banding, maka putusan tersebut sudah tepat sebab Tergugat bukanlah pemilik yang sah dan benar menurut hukum atas bidang tanah seluas : 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Masjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai, dengan Sertifikat Hak Pakai No. 153 tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Tingkat II Tanjung Balai.

Tindakan perbuatan pihak Tergugat yang telah menukarkan atau *meruislag* bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak diatasnya yang terletak di Jalan Masjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai kepada pihak almarhum Berus Mulyo alias Beh Gik Pau dengan tanpa dasar dan alas hukum yang sah dan benar menurut hukum maka tindakan perbuatan pihak Tergugat dimaksud dapatlah diklasifikasikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum, maka kesepakatan tukar menukar atau *ruislag* antara pihak Tergugat dengan pihak Penggugat dengan objek bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Masjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai, dengan Sertifikat Hak Pakai No. 153 tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Tingkat II Tanjung Balai sehingga konsekwensinya pihak Tergugat tidaklah mempunyai hubungan dasar dan alas hak/hukum untuk menukarkan atau *meruislag* bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh



satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Mesjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dan bidang tanah seluas : 18.708 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus delapan meter persegi) yang terletak di Desa Sijambi Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjung Balai.

Kesepakatan tukar menukar atau *ruislag* antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat dinyatakan batal demi hukum, maka segala sesuatu menyangkut surat menyurat dan akibat yang terbit dan lahir dari kesepakatan tukar menukar atau *ruislag* antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat baik antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat maupun pihak lain adalah batal dan tidak sah, maka pihak Tergugat harus dengan segera mengembalikan bidang tanah objek sengketa seluas : 18.708 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus delapan meter persegi) yang terletak di Desa Sijambi Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjung Balai.

Berdasarkan sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat, maka bertitik tolak dari Pasal 1320 KUHPerdara dihubungkan dengan kesepakatan/perjanjian *ruislag* antara Berus Mulyono (suami Penggugat) dengan Tergugat telah ternyata bahwa syarat obyektif dalam kesepakatan/perjanjian *ruislag* dimaksud tidak terpenuhi oleh karena alas hak Tergugat atas obyek *ruislag* yang akan diserahkan kepada Berus Mulyono (suami Penggugat) adalah tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan perbuatan tergugat merupakan perbuatan tanpa hak dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 23 September 2013 Nomor 03/Pdt.G/2013/PN.Tb, maka jelaslah bahwa dalam menangani konflik atau sengketa pertanahan kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat diselesaikan melalui alternatif mediasi yang diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan dan perturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum. Tujuan mediasi yang pada dasarnya adalah untuk menghasilkan putusan yang intinya adalah bersifat “*win-win solution*” yaitu kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atas keputusan atau kesepakatan yang dihasilkan dalam proses mediasi. Merupakan pencerminan dari asas keadilan dalam penerapan hukum yaitu keputusan yang mana tidak ada pihak yang dirugikan maupun merasa dirugikan atas putusan hukum yang dijatuhkan.

Allah berfirman dalam Al-Qur'an surat An Maidah ayat 8:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوْمِينَ لِلّٰهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۚ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ ءَآلَا تَعْدِلُوا  
 ءَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللّٰهَ إِنَّ اللّٰهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, membuatmu berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."

Ayat di atas merupakan perintah Allah SWT kepada orang mukmin agar melaksanakan segala urusan dengan cermat, jujur, dan ikhlas. Baik untuk urusan duniawi maupun urusan agama.

Islam adalah agama yang sangat menjunjung tinggi dan menghormati hak kepemilikan seseorang. Adapun mempertahankan hak milik orang lain yang dirampas termasuk ke dalam sifat mulia. Rasulullah bersabda, "Barangsiapa yang mengambil hak orang lain walau hanya sejengkal tanah, maka akan dikalungkan ke lehernya (pada hari kiamat nanti) seberat tujuh lapis bumi." (HR Bukhari dan Muslim).

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Latar belakang sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dengan seorang masyarakat adalah didasarkan pada penukaran atau *meruislag* bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Masjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai kepada Berus Mulyono merupakan perbuatan tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di atas gedung olahraga oleh Pemerintah Kota Tanjung Balai dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Balai. Setelah adanya putusan tentang gugatan nilai ganti kerugian, maka diadakan mediasi dan tercapai kesepakatan bahwa Pemerintah Kota Tanjung Balai menyatakan kesediaan untuk melaksanakan putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan dengan besaran yang disepakati oleh para pihak atas persetujuan DPRD Kota Tanjung Balai yaitu Rp. 8.454.000.000,- (delapan milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah). Perjanjian perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial dimana apabila salah satu pihak tidak melaksanakan atau tidak memenuhi, maka dapat dimintakan eksekusi di Pengadilan

3. Analisis terhadap putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 148/Pdt/2014/PT-Mdn adalah Tergugat tidak mempunyai hak untuk menukarkan atau meruisslag bidang tanah seluas 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) berikut bangunan yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Mesjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai tersebut kepada Berus Mulyono, sehingga tindakan tergugat merupakan perbuatan tanpa hak dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.

#### **B. Saran**

1. Bagi masyarakat hendaknya mengikuti petunjuk peraturan perundang-undangan dalam penguasaan hak atas tanah, seperti kewajiban mendaftarkan dan kewajiban memasang tapal batas untuk menghindari perselisihan atau konflik pertanahan.
2. Bagi pemerintah diharapkan searif mungkin dapat menyelesaikan konflik pertanahan, dengan menapikkan aspek politik dan aspek ekonomi, dengan melihat langsung ke lapangan dimana letak tanah yang disengketakan, agar masyarakat dapat menikmati kenyamanan dan keamanan dalam penguasaan hak atas tanah, bagi yang berhak.
3. Agar Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana proses mediasi harus lebih memperkenalkan cara proses mediasi untuk menyelesaikan sengketa kasus pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arba. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang Sunggono. 2018, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persad.
- Boedi Harsono. 2018. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan.
- Eka NAM. Sihombing dan Cynthia Hadita. 2021. *Penelitian Hukum*. Malang: Setara Press.
- Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Maria SW. Sumarddjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto. 2018. *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: Kompas.
- No Name. 2000. *Undang-Undang Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria*. Medan: UMSU Pers.
- Rusmadi Murad. 2019. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.
- Rudi Indrajaya dan Rizkika Putera Indrajaya. 2019. *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Indonesia*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Sahnan. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press.
- Soeharyo Soimin. 2016. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sulkan Yasin dan Sunarto Hapsoyo. 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Surabaya: Mekar.
- Sudarsono. 2015. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta
- Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan..

## **C. Jurnal**

A.A.Sagung Tri Buana, “Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara”, *Jurnal Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2019.

Afia Khoirruni, “Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia”, *Jurnal Hospitality*, Vol.11 No.1 Juni 2022.

Faisal, “Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”, *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018.

I Gede Surata, “Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan”, *Kertha Widya Jurnal Hukum* Vol. 10 No. 2 Desember 2022.

Masitah Pohan, “Kedudukan Hak Ulayat Dalam Hukum Tanah Nasional (UUPA) Di Indonesia”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 2021.

Mudjiono, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan”, *Jurnal Hukum*, Vol. 14 No. 3 (Juli 2017).

Nia Kurniati, “Mediasi-Arbitrase”Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume 18 No. 3 Nopember 2016.

Putu Darmika Hartana, “Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif”, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 10 No. 3 (September, 2022).



