

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA TANAH
MILIK PTPTN II DI KWALA BINGEI**
(Studi Kasus 3039 K/Pdt/2015)

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh:

ROFIQO NUR FADHILLAH
NPM. 1806200279



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



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dia menuliskan surat ini agar diterbitkan nomor dan tanggalnya

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
🌐 <https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA**

NAMA : ROFIQO NUR FADHILLAH
NPM : 1806200279
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA TANAH MILIK PTPTN II DI KWALA BINGEI (Studi Kasus 3039 K/Pdt/2015)
PEMBIMBING : Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF
21/Des/2021	Pengajuan Judul Skripsi	
02/Jan/2023	revisi latar belakang	
07/Jan/2023	Pengerahan proposal skripsi	
13/April/2023	Bimbingan Skripsi	
13/April/2023	Bedah BUKU	
13/April/2023	pengerahan skripsi	

Diketahui Dekan

Dosen Pembimbing

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

(Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn)

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila memotong surat ini agar disebarkan
kepada dosen yang bersangkutan

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
🌐 <https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ROFIQO NUR FADHILLAH
NPM : 1806200279
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA TANAH
MILIK PTPTN II DI KWALA BINGEI (Studi Kasus
3039 K/Pdt/2015)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 13 April 2023

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn
NIDN: 0104067601





UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa menjawab surat di agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [ig umsumedan](#) [t umsumedan](#) [y umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : ROFIQO NUR FADHILLAH
NPM : 1806200279
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA TANAH MILIK PTPTN II DI KWALA BINGEI (Studi Kasus 3039 K/Pdt/2015)
PENDAFTARAN : 19 Mei 2023

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

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

PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn
NIDN: 0104067601





UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa dipercaya, sudah di ager dibutuhkan
namun dan sebagainya

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
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f/umsuMEDAN](#) [ig/umsuMEDAN](#) [t/umsuMEDAN](#) [u/umsuMEDAN](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, Tanggal 26 Mei 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ROFIQO NUR FADHILLAH
NPM : 1806200279
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA TANAH MILIK PTPTN II DI KWALA BINGEI (Studi Kasus 3039 K/Pdt/2015)

Dinyatakan : (B+) Lulus Yudisium dengan Sangat Memuaskan
() 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, SH., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. MUKHILIS, S.H., M.H
2. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H
3. Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn





UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Saya menyetujui surat ini agar diterbitkan
dengan nama dan sebagainya

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

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ROFIQO NUR FADHILLAH**
NPM : **1806200279**
Program : **Strata – I**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA
TANAH MILIK PTPTN II DI KWALA BINGEI
(Studi Kasus 3039 K/Pdt/2015)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, April 2023

Saya yang menyatakan



ROFIQO NUR FADHILLAH

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA TANAH MILIK PTPTN II DI KWALA BINGEI (Studi Kasus 3039 K/Pdt/2015)

ROFIQO NUR FADHILLAH

Memiliki sebidang tanah adalah menjadi mimpi setiap orang. Terlebih diatas tanah tersebut nantinya akan dibangun sebuah rumah sebagai tempat tinggal. Apalagi bagi sebagian orang yang memiliki tingkat kemampuan ekonomi yang tinggi, memiliki tanah yang banyak dan luas merupakan asset yang berharga untuk mereka. Namun demikian, sebelum seseorang membeli sebidang tanah maka harus lebih dahulu harus memeriksa keabsahan dan legalitas dari objek tanah tersebut beserta dengan sertifikat tanah dan surat lainnya terkait dengan kejelasan dari riwayat tanah itu sendiri. Karena jika kita tidak teliti, dimungkinkan akan berpotensi menghadapi berbagai permasalahan dikemudian hari, seperti berhadapan dengan pihak lain yang juga mengakui sebagai pemilik atas tanah dalam sebuah sengketa tanah.

Penelitian ini didasarkan pada penelitian yuridis normatif. Penelitian yang bersumber pada literatur pustaka bidang ilmu hukum yang didukung teori-teori yang disampaikan oleh para ahli dan pakar hukum sehingga terdeskripsikan dengan baik dan memahami isi dari penelitian terkait dengan proses pembuktian dalam objek sengketa tanah, dasar pertimbangan hukum dalam objek sengketa tanah, dan bagaimana akibat hukum keputusan sengketa hak milik tanah terhadap PTPTN II dalam Putusan Nomor 3039 K/Pdt/2015. antara pemilik tanah dengan PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei.

Hasil penelitian dan pembahasan terungkap bahwa sengketa lahan tanah perkebunan, antara Samto selaku pemilik/pembeli lahan perkebunan, setelah melalui tahapan persidangan di pengadilan, mulai pada tingkat pertama pada Pengadilan Negeri di Stabat, Pengadilan Tinggi di Medan, dan pada akhirnya mendapatkan ketetapan putusan pada Pengadilan Negeri Mahakamah Agung di Jakarta, apa yang telah ditetapkan dan diputuskan pada dua lembaga peradilan sebelumnya sudah tepat dan benar berdasarkan hukum. Bahwa pada fakta persidangan Samto dinilai tidak mampu menjelaskan tentang historis tanah yang dimilikinya secara mendasar, sehingga hakim memutuskan agar Samto dengan segera meninggalkan lahan tersebut dan membatalkan alat bukti berupa sertifikat kepemilikan atas dirinya.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Lahan Perkebunan, Para Pihak Berperkara.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah *rabbil`amin*, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu kali terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Haluan Lubis dan Ibunda saya Nur Asiah Jamil Harahap yang telah memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Andryan, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman lainnya stambuk 2017 yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan 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 memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan

lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Mei 2023

Penulis

ROFIQO NUR FADHILLAH
NPM. 1806200279

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	10
2. Faedah Penelitian	10
B. Tujuan Penelitian	11
C. Definisi Operasional	11
D. Keaslian Penelitian	13
E. Metode Penelitian	14
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	15
2. Sifat Penelitian	15
3. Sumber Data	16
4. Alat Pengumpulan Data	17
5. Analisis Data	18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Tanah dan Hak Atas Tanah Menurut Hukum di Indonesia	19
2. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	20
3. Hak-hak Atas Tanah	23
4. Hak Pengelolaan	27

5. Obyek Pendaftaran Tanah.....	32
6. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	33
7. Kekuatan Pembuktian Sertifikat	34
8. Sengketa Tanah.....	36

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembuktian Dalam Objek Sengketa Tanah.....	40
B. Dasar pertimbangan Hukum Dalam Objek Sengketa Tanah	50
C. Akibat Hukum Keputusan Sengketa Hak Milik Tanah	
D. Terhadap PTPTN II Dalam Putusan Nomor 3039 K/Pdt/2015. Antara Pemilik Tanah dengan PT. Perkebunan Nusantara II	64

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	76
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum, yang dimaksud negara hukum adalah negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan, dan tidak ada kekuasaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan (akuntabel).¹

Negara Indonesia memiliki lembaga-lembaga penegak hukum yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia, guna untuk memudahkan dalam mewujudkan negara yang aman, adil, dan sejahtera. Didalam penegakan hukum setiap negara yang menganut paham negara hukum, terdapat tiga prinsip dasar, yaitu supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*).²

Indonesia sebagai negara hukum dinamis, esensinya adalah hukum nasional Indonesia harus tampil akomodatif, adaptif dan progresif. Akomodatif artinya mampu menyerap, menampung keinginan masyarakat yang dinamis. Makna hukum seperti ini menggambarkan fungsinya sebagai pengayom, pelindung masyarakat. Adaptif, artinya mampu menyesuaikan dinamika perkembangan jaman, sehingga tidak pernah usang. Progresif, artinya selalu

¹ Penjelasan Pasal 1 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

² Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2014, Sekretariat Jendral MPR RI, Cetakan Ketigabelas, Jakarta, halaman 68

berorientasi kemajuan, perspektif masa depan. Makna hukum seperti ini menggambarkan kemampuan hukum nasional untuk tampil dalam praktiknya mencairkan kebekuan-kebekuan dogmatika. Hukum dapat menciptakan kebenaran yang berkeadilan bagi setiap anggota masyarakat.³

Sistem hukum Indonesia merupakan sistem yang berlaku di Indonesia sebagai sumber hukum bagi pengadilan, para hakim, untuk memformulasikan putusan, dan juga pada saat yang sama meliputi nilai-nilai atau ideal yang melandasinya. Setiap bangsa memiliki sistem hukumnya sendiri, beserta sistem nilai yang melandasinya, termasuk Indonesia. Pemahaman yang memadai terhadap sumber ataupun bahan yang berasal dari sumber-sumber hukum di Indonesia merupakan komponen konkret dari struktur atau bangunan hukum sistem hukum Indonesia, yang meliputi peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, kebiasaan, serta kaidah-kaidah nonpositif lainnya, bahwa setiap isu hukum harus diselesaikan dalam kerangka sistem hukum yang berlaku, atau dengan mengacu pada sumber itu.⁴

Proses pembangunan dapat menimbulkan kemajuan dalam kehidupan masyarakat, selain itu dapat juga mengakibatkan perubahan kondisi sosial masyarakat yang memiliki dampak sosial negatif, seperti perbuatan melawan hukum warga masyarakat yang mengambil lahan milik PT. Perkebunan Nusantara II untuk dimiliki.

³ Asep Jaelani. 2016. Indonesia Sebagai Negara Hukum. Jurnal Akademia, http://www.academia.edu/8838989/Indonesia_sebagai_negara_hukum, Diakses Pada 22 September 2022, Pukul 21.20 WIB

⁴ Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, halaman. 8.

Meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Di samping meningkatnya kebutuhan pembangunan juga untuk pemukiman dan kebutuhan tanah untuk kepentingan lain, dan saat itu tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas (dalam arti tidak bertambah). Kondisi ini dapat memicu meningkatnya konflik pertanahan seperti penguasaan tanah tanpa hak, penggarapan tanah liar, dan tumpang tindihnya penggunaan lahan.⁵ Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia.

Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya. Tanah dan sertifikasi tanah, menjadi sangat penting mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk semakin lama semakin cepat pertambahan jumlahnya.⁶

Tanah dalam pengertian yuridis yang tercantum pada Pasal 1 ayat 1 point a dan b PERPU No 51 tahun 1960 dijelaskan bahwa “Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan dan perumahan. Dalam peraturan pemerintah pengganti undang-undang, yang dimaksud dengan tanah ialah tanah

⁵ Muhammad Yamin dan Zaidar..“Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan”, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* Vol.13 No. 2. 2018. halaman 6

⁶ Rahmat Ramadhani. 2021. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Bunda Media Group Vol. 2 No. 1. halaman 32

yang langsung dikuasai oleh negara dan tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum.”⁷

Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di mana-mana.⁸

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggal pun masih tetap berhubungan dengan tanah.⁹ Sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹⁰ Dari ketentuan pasal 33 ayat 3 tersebut, dapat diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

⁷ Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2010. *Kompilasi Hukum Agraria*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 659.

⁸ Dey Purwanto Bagali. Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda, *Jurnal Hukum Lex Privatum* Vol. 3. 2015. No. 4. halaman 13

⁹ Mudjono, 1997. *Politik dan Hukum Agraria..* Cet. Pertama, Liberty, Yogyakarta, halaman 19

¹⁰ Redaksi Kawan Pustaka, 2006. *UUD 1945 dan Perubahannya Susunan Kabinet RI Lengkap*, Cet. Ketujuh. Kawan Pustaka. halaman 34

oleh negara dipersyaratkan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, bukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan kelompok atau golongan tertentu, terlebih lagi hanya untuk elit tertentu dari instansi pemerintah yang membutuhkan tanah.¹¹

Begitu kuatnya hubungan manusia dengan tanah, sehingga diperlukan adanya suatu kekuatan hukum didalamnya. Kekuatan hukum ini, bisa jadi akan didapatkan jika si pemilik tanah mendaftarkan tanahnya (sebagaimana perintah dari Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikanya hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif ini tentu akan tercapailah jaminan kepastian hukum bagi subjek tersebut, artinya subjek hak dijamin secara administratif untuk menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut.

Untuk apa saja asal penggunaan hak tersebut sesuai peruntukannya. Oleh karena itu, apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan akibat adanya tanda terdaftarnya hak atas tanah seseorang tersebut.¹²

¹¹ Rahmad Hendra. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah Dalam Kaitan Dengan Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan, *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 2. No. 1. 2011. halaman. 242

¹² Zaki Ulya. Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 12 No. 3. 2015. halaman 10

Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan pertanahan sebagaimana dikemukakan di atas. Tidak jarang di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai masih memunculkan orang bersengketa, baik antara pemilik dan bahkan yang bukan pemilik yang menginginkan tanah tersebut, maupun dengan pihak lain yang pernah merasakan bahwa tanah itu pernah menjadi miliknya, atau bahkan dengan pemerintah. Sengketa bisa muncul di akibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah secara ilegal dan lain sebagainya.¹³ Dapat dipastikan pengaruh dari masih banyak masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah. Apalagi menurut mereka tanah bermakna sempurna sebagai pemilik jika tanah yang mereka kuasai ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya), asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintahan, maka masyarakat akan memaknai tanah mereka sudah terdaftar, (misalnya: surat bukti pembayaran PBB atau surat lainnya, seperti surat jual beli dibawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui kepala desa/lurah/camat dan sebagainya). Pemahaman yang salah ini tidak boleh dibiarkan terus berkembang dan harus diupayakan agar makna yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum dan memberikan kenyamanan untuk digunakan atau diusahakan dan jika akan dialihkan pemiliknya tidak terhalang dan dalam lalulintas hukum yang legal.¹⁴

Permasalahan yang ada hubungannya dengan tanah layak mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara

¹³ Zainuddin, Zaki Ulya. Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 13, 2018. No. 1. halaman 15

¹⁴ Rahmat Ramadhani. *Op.Cit.* halaman 32

administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan (1) Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten; (2) Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.¹⁵

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.

Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu

¹⁵ Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djembatan, Jakarta, , halaman 69

yang membebaninya. Menurut Permen RI No.24 tahun 1997 Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.¹⁶

Akan tetapi dalam kenyataannya, ditengah masyarakat banyak ditemukan fakta dimana suatu sertifikat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Umum, pemilik sertifikat kalah berhadapan dengan para penggugat atau tergugat yang justru tidak memiliki sertifikat. Hal tersebut menimbulkan keraguan di tengah masyarakat akan kepastian sertifikat khususnya sertifikat hak milik, karena seolah tidak adanya jaminan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah.

Salah satu peristiwa hukum sengketa lahan tanah terjadi pula di Desa Kwala Bingei Tanjung Morawa, Medan antara warga Desa Kwala Bingei Tanjung Morawa dengan pihak PT. Perkebunan Nusantara II. Dimana atas lahan tanah yang di sengkatakan tersebut masing-masing para pihak saling mengakui dan menyatakan berhak atas sebidang tanah tersebut.

Tanah perkebunan yang dikuasai oleh PT. Perkebunan Nusantara II sebagaimana diketahui adalah tanah milik Negara, tanah yang peruntukannya digunakan untuk lahan perkebunan yang seoptimal dan semaksimal mungkin pengelolaan hasilnya digunakan untuk kemakmuran rakyat sebagaimana amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Atas kepemilikan tanah perkebunan tersebut telah

¹⁶ *Ibid.* Rahmat Ramadhani. halaman 32

pula didaftarkan, sesuai dengan Peta Pendaftaran Nomor 82/1997 tertanggal 24 November 1997 atas nama PT Perkebunan Nusantara II (Persero) Kebun Kwala Bingei yang merupakan lampiran dari Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 3/Desa Kwala Bingei, tertanggal 13 Juni 2003 atas nama PT Perkebunan Nusantara II (Persero) berkedudukan di Tanjung Morawa, Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Negara, sehingga kepemilikan tanah perkebunan tersebut telah bersesuaian pula dengan amanat Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, bahwa dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif ini tentu akan tercapailah jaminan kepastian hukum dan kekuatan hukum bagi subjek tersebut, artinya subjek hak dijamin secara administratif untuk menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut. Hal ini pun linear dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah kepemilikan senantiasa dilakukan pencatatannya sebagai tertib administratif, guna mencegah kepemilikan fiktif yang nantinya akan bermasalah secara hukum, yang menjadikan objek tanah menjadi sengketa pada pihak-pihak yang mengakui kepemilikan atas tanah yang di permasalahan.

Dasar-dasar inilah menjadi inspirasi bagi peneliti tertarik untuk membahas secara lebih lanjut perihal perkara sengketa lahan tanah tersebut dengan membuat judul penelitian dalam proposal skripsi ini, yaitu: “Analisis Yuridis Terhadap Sengketa Tanah milik PTPTN II di Kwala Bingei (Studi Kasus 3039 K/Pdt/2015).”

1. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana Proses Pembuktian Dalam Objek Sengketa Tanah?
- b. Bagaimana Dasar pertimbangan Hukum Dalam Objek Sengketa Tanah?
- c. Bagaimana Akibat Hukum Keputusan Sengketa Hak Milik Tanah Terhadap PTPTN II Dalam Putusan Nomor 3039 K/Pdt/2015. Antara Pemilik Tanah dengan PT. Perkebunan Nusantara II?

2. Faedah Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Secara teoritis, penelitian dalam proposal skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap sengketa tanah antara pemilik hak atas tanah dan PT. Perkebunan Nusantara II.
- b. Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi praktisi dalam mengkaji dan menganalisa persoalan sengketa tanah antara pemilik hak atas tanah dengan PT. Perkebunan Nusantara II. Dimana diantara keduanya mengakui lahan pertanahan yang disengketakan tersebut masing-masing pihak mengklaim dan mengakui bahwa hak atas tanah yang

dipersengketakan tersebut adalah milik masing-masing pihak, dan memiliki bukti-bukti kepemilikan.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga) maka tujuan penelitian pun harus 3 (tiga). Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang intisarinya harus terlihat pada kesimpulan.¹⁷

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Proses Pembuktian Dalam Objek Sengketa Tanah.
2. Untuk Mengetahui Dasar pertimbangan Hukum Dalam Objek Sengketa Tanah.
3. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Keputusan Sengketa Hak Milik Tanah Terhadap PTPTN II Dalam Putusan Nomor 989 K/Pdt/2012. Antara Pemilik Tanah dengan PT. Perkebunan Nusantara II.

C. Defenisi Operasional

- a. Analisis Yuridis adalah analisis yang dilakukan berdasarkan tinjauan hukum, dan dari kajian hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kajian terhadap hukum perdata.
- b. Hak Milik Atas Tanah adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

¹⁷Ida Hanifah Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 16

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 21. Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.¹⁸

- c. Sengketa Hak Milik Atas Tanah adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut.¹⁹
- d. Penggugat Hak Milik Atas Tanah adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan TUN (Pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004).²⁰
- e. Tergugat Hak Milik Atas Tanah adalah Badan atau Pejabat TUN yang mengeluarkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata (vide Pasal 1 butir 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986).²¹
- f. Putusan Pengadilan adalah suatu pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diucapkan di muka persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak yang saling berkepentingan (Lihat pasal 189 R.Bg dan penjelasann pasal 60 UU-PA).²²

¹⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria

¹⁹ <https://www.rumah.com>. *Apa Itu Sengketa Tanah? Ini Penjelasannya dan Contohnya*. Diakses: 12 September 2022. Pukul 10.00 WIB.

²⁰ https://cakimptun4.wordpress.com/artikel/subyek-hukum-penggugat-dan-tergugat/Kadar_Slamet. Subyek Hukum (Penggugat dan Tergugat). *Ceramah pada Pendidikan dan Pelatihan Calon Hakim Angkatan IV*. 2009

²¹ *Ibid.*

²² Mahjudi. *Putusan Hakim Adalah Mahkota Hakim*. <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/2013>.

D. Keaslian Skripsi

1. Kris Wardiansyah. 618110104. Tahun 2022. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan sengketa tanah antara warga masyarakat desa madawau dengan yayasan islam bima dan mengetahui perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada pemegang sertipikat hak milik yang dibatalkan oleh hakim. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dimana penelitian didasarkan dari mengkaji studi kepustakaan dan studi dokumen. Dari hasil penelitian diketahui bahwa setelah melakukan tinjauan yuridis pada putusan Pengadilan Negeri Raba Bima No.14/Pdt.G/ Pn Rbi dalam mengambil keputusan membatalkan sertipikat lebih cenderung melihat bukti yang diajukan tergugat yaitu bukti fotocopy Surat Deputi Kepala Departemen Dan Agrarian Nomor. 41/Depang/1966 dan saksi-saksi yang dibawa oleh penggugat, sedangkan bukti tertulis yang diajukan oleh tergugat yakni sertifikat hak milik atas tanah warga masyarakat madawau cenderung diabaikan. Sehingga dalam hal ini hukum memberi perlindungan tergugat secara preventif dan secara represif yaitu dengan adanya ketentuan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara preventif, yaitu dengan adanya asas *domeinverklaring*, kemudian profesionalitas hakim dalam menentukan pemegang sah hak atas tanah dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah yang dibutuhkan, dan dengan

memberikan upaya hukum yang mencakup upaya hukum perlawanan (verzet).

2. Yusriansyah Ramadhan. Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011). Sengketa hak atas tanah sering terjadi di masyarakat. Hal ini terjadi di Desa Helvetia, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Putusan MK No.537.K/Pdt/2011. Masalah penelitian ini adalah sah atau tidaknya pelepasan hak dan ganti rugi atas tanah garapan berdasarkan pertimbangan hakim dan akibat hukum dari pemilikan tanah garapan tersebut; dan bagaimana penyelesaian sengketa tanah garapan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011 yang telah memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya. Penelitian ini menggunakan desain deskriptif analisis yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis, faktual, dan akurat. Penelitian deskriptif analitis menggambarkan, mengkaji, menjelaskan, dan menganalisis hukum baik secara teoritis maupun praktis dalam hasil penelitian.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara yang memiliki tujuan untuk mencapai penelitian ilmiah, sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian.

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”. Terhadap pengertian metodologi, biasanya diberikan arti-arti sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian.²³ Maka metode penelitian yang dilakukan meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yang bertujuan untuk melakukan penelitian berdasarkan sumber kepustakaan yang dipadukan dengan observasi lapangan sehingga menjadi rangkaian kalimat-kalimat yang dirangkum sedemikian rupa.

2. Sifat Penelitian

- 1) Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah antara pihak yang menempati lahan pertanahan dengan PT. Perkebunan Nusantara II.

²³Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Peress, halaman 5.

3. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari :

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunah Rasulullah SAW). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan, dalam rangka pengalaman catur dharma perguruan tinggi muhammadiyah yaitu salah satunya adalah “menanamkan dan mengamalkan nilai nilai ajaran Al Islam dan Kemuhammadiyah”, maka setiap mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhmmadiyah Sumatera Utara (UMSU) dalam melaksanakan penelitian hukum (baik penelitian hukum normatif maupun penelitian hukum empiris) wajib mencantumkan rujukan minimal 1 (satu) surah Al quran dan 1 (satu) hadist Rasulullah SAW sebagai dasar dalam mengkaji dan menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.
- b. Data sekunder; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan.

Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

- 1) Bahan hukum primer, antara lain bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata, catatan-catatan risalah resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan, misalnya kajian akademik yang diperlukan dalam pembuatan suatu rancangan peraturan perundang-undangan dan/atau peraturan daerah²⁴, Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan-bahan primer yaitu: Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dan Keputusan Sengketa Hak Milik Tanah Terhadap PTPTN II Dalam Putusan Nomor 3039 K/Pdt/2015.

- 2) Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian²⁵.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, ensklopedia, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, surat kabar, internet dan lain sebagainya.

4. Alat Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan atau melalui penelusuran literatur (*library research*) yang dilakukan di perpustakaan yaitu perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) dan perpustakaan lain di kota Medan, didalam melakukan metode studi

²⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, halaman 47

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*: Edisi Revisi, halaman 181.

dokumentasi, penulis hanya menganalisa benda benda tertulis seperti buku-buku literatur terkait, Analisis Putusan Nomor Putusan Nomor 3039 K/Pdt/2012. Peraturan-peraturan perundang undangan terkait dan sumber data lainnya.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu dimana data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan berupa analisis hukum terhadap putusan sengketa Tanah oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Putusan Nomor 3039 K/Pdt/2012. Selanjutnya bahan hukum yang telah ada akan dianalisis untuk melihat bagaimana ketentuan hukum positif Indonesia yang mengatur mengenai sengketa tanah antara pihak yang menempati lahan pertanahan dan PT. Perkebunan Nusantara II. Sehingga dapat membantu untuk menjadi acuan dan bahan pertimbangan hukum guna memberikan solusi bagaimana seharusnya ketentuan hukum positif Indonesia dapat menghadapi kasus sengketa tanah dikemudian hari.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tanah dan Hak Atas Tanah Menurut Hukum di Indonesia

a. Pengertian Tanah

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.²⁶ Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.²⁷

²⁶ Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta, halaman 18.

²⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007), halaman 3

b. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.²⁸

2. Hak-hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara, 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”. Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

²⁸ Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), halaman 1

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

- 1) Hak Gadai;
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil;
- 3) Hak Menumpang;
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder:

- 1) Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- 2) Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh

pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.

Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah apapun yang boleh mempunyai hak tersebut adalah sebagai berikut:

a. Hak Milik

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 hak milik dapat diberikan kepada bank milik pemerintah.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk perusahaan perkebunan, perikanan dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk mendirikan bangunan gedung.

d. Hak Pakai

Hak Pakai untuk Instansi Pemerintah ada dua macam yaitu:

- 1) Hak pakai yang berlaku terus-menerus selama dipergunakan, dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara dan Pemerintah Daerah Otonom, jika tanahnya dipakai sendiri.
- 2) Hak Pakai selama jangka waktu 25 tahun, dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD, jika tanahnya dipakai sendiri untuk penggunaan non pertanian dan tidak untuk mendirikan bangunan gedung.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, BUMN, Pemerintah Daerah Otonom dan BUMD, jika tanah asetya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri.

3. Hak Penguasaan Atas Tanah

a. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain.²⁹

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. ”Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat tersebut yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan.³⁰

²⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006), halaman 73

³⁰ Boedi Harsono, *Op.cit.*, halaman 262

Secara yuridis “berbuat sesuatu” yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam Hak Penguasaan Atas Tanah berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Oleh karena itu Hak Penguasaan Atas Tanah lebih luas daripada hak atas tanah. Jadi hak penguasaan atas tanah yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang dikuasainya. Wewenang tersebut berisi kewajiban-kewajiban dan larangan–larangan yang harus diperhatikan oleh pemegang haknya.

UUPA memuat ketentuan tentang penetapan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum Tanah Nasional kita, yaitu:

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik
- 2) Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik
- 3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik
- 4) Hak-hak perorangan atau individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
 - a) Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia.

- b) Wakaf
- c) Hak Jaminan atas tanah atau disebut Hak Tanggungan

b. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia, yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat (1), (2) dan (3) UUPA yang memuat ketentuan sebagai berikut: (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

- 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Mengenai tugas

kewenangan yang disebut dalam Pasal 2 ayat (2) mewajibkan Pemerintah untuk menyusun suatu “rencana umum” yang kemudian akan dirinci lebih lanjut dalam rencana-rencana regional dan daerah oleh pemerintah daerah. Kewenangan membuat rencana tersebut mendapat pengaturan umum dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Penataan Ruang meliputi proses perencanaan tata ruang yang menghasilkan rencana Tata Ruang wilayah Nasional, wilayah Provinsi Daerah Tingkat I dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. Yang terakhir berupa Rencana Umum Tata Ruang dan Rencana Rinci Tata Ruang.¹¹ Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Negara. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak-hak Penguasaan atas tanah yang lain, secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya. Hak menguasai dari negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

4. Hak Pengelolaan

Hak ini untuk pertama kali disebut dan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dan dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara. Yaitu dalam menegaskan pelaksanaan konversi hak-hak penguasaan atau “Beheer” yang ada pada Departemen-departemen dan Daerah-daerah Swatantra berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut.¹²

Adanya Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional kita tidak disebut dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan dalam Penjelasan Umum, bahwa: Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksud adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukannya atau keperluannya misalnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dengan pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan Atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4).

Isi dan sifat Hak Pengelolaan lebih mengarah kepada kewenangan yang bersifat publik seperti hak menguasai dari Negara. Tujuan utama dari pemberian Hak Pengelolaan adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi

penggunaan oleh pihak – pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara. Sehubungan dengan itulah maka

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan pada hakekatnya bukan hak atas tanah melainkan merupakan “gempilan” Hak Menguasai dari Negara.¹³

Hak pengelolaan ini dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah yang dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga. Bentuk dari hak pengelolaan berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Penjelasan Umum II angka (2), menyatakan bahwa dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang dikuasai negara kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak bangunan, dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing Pasal 2 ayat (4).¹⁴

Jadi mengenai hak pengelolaaan atas tanah negara bahwa apabila tanah yang dikuasai oleh instansi dengan hak penguasaan dipergunakan sendiri untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, maka dikonversi menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksudkan dalam UUPA yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan. Akan tetapi

apabila selain dipergunakan untuk kepentingan instansi, dimaksud juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan. Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya, hak pengelolaan memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk:

- 1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- 2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- 3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 tahun.
- 4) Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.

Tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 yaitu Permohonan untuk memperoleh hak pengelolaan diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat yang bersangkutan rangkap 6 dengan dilampiri :³¹

- 1) Akta tentang pendirian badan hukumnya, bila perusahaan tersebut merupakan badan hukum

³¹ Ali Achmad Chomzah, Op.cit., halaman 57

- 2) Izin lokasi/penunjukan pencadangan tanah dari pejabat yang berwenang
- 3) Keterangan tentang status tanahnya
- 4) Keterangan pendaftaran tanah, bila tanahnya sudah bersertifikat
- 5) Girik/petuk/ketikir atau riwayat tanah yang dibuat oleh kantor Ipeda setempat, bila tanah adalah milik adat.
- 6) Keterangan tentang penguasaan tanah (Jual/Beli), pembebasan, tukar menukar dll/disertai dengan bukti-bukti cara perolehan/penguasaan tanahnya.
- 7) Gambar situasi (Peta Keliling).

Pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pengertian Pendaftaran Tanah dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Menurut Boedi Harsono menyatakan pendaftaran tanah adalah: Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus

dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah- wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.³²

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.³³ Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis tersebut mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang dilakukan untuk keperluan pendaftarannya, disebut kegiatan adjudikasi.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (“initial registration”) dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsa datang dari Pemerintah. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa

³² Boedi Harsono, *Op.cit.*, halaman 72

³³ *Ibid*, halaman 74

atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

5. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

- a) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b) tanah Hak Pengelolaan;
- c) tanah wakaf;
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e) Hak Tanggungan;
- f) tanah Negara.

Obyek pendaftaran tanah didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertipikat.³⁴ Dalam

³⁴ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010), halaman 30

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dirumuskan, bahwa tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

6. Tujuan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap mempertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “rehtskadaster” atau “legal cadastre”).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang ber-sangkutan,
- b) 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;

- c) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

7. Kekuatan Pembuktian Sertifikat

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedang buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka hal ini diulang lagi penegasannya dalam Pasal 39, namun dengan satu klausula bahwa hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya yang oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Akan tetapi dengan adanya Pasal 40 yaitu dengan adanya tenggang waktu 5 tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin.³⁵

³⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), halaman 37

Selain Pasal 19 UUPA juga terdapat Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA tentang pendaftaran tanah. Di dalam ketiga pasal tersebut, diwajibkan kepada orang yang mempunyai kepentingan untuk mendaftarkan haknya sesuai dengan ketentuan-ketentuan pasal 19 UUPA yang dimaksud. Maka dapat dikatakan bahwa pendaftaran Pasal 19 adalah perintah dari UUPA kepada pemerintah untuk menerbitkan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan pendafran yang dimaksud menurut Pasal 23, 32 dan 38 UUPA adalah pendaftaran yang ditujukan kepada orang yang berkepentingan agar terdapat kepastian hukum.³⁶

Pemberian surat tanda bukti atau sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Maka data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Namun, apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan.³⁷

³⁶ AP. Parlindungan, Komentor atas Undang-Undang Pokok Agraria, (Bandung : Mandar Maju, 1991), halaman 133

³⁷ Urip Santoso, Op.cit., halaman 502

8. Sengketa Tanah.

Sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini diatur dalam UU Sengketa Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011. Di dalamnya tertulis bahwa secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Tanah sengketa adalah kasus yang sering terjadi di Indonesia.

Objek sengketa memang tidak melulu soal tanah, objek di sini didefinisikan sebagai benda baik berupa tanah maupun sumber daya alam lainnya seperti pepohonan yang dimanfaatkan atau diperebutkan oleh kedua belah pihak. Seiring berjalannya waktu objek sengketa juga berkembang, tidak hanya objek yang kasat mata, namun kini juga banyak objek yang abstrak seperti udara bersih, keanekaragaman hayati, dan masih banyak lagi.

Kasus sengketa tanah banyak ditemukan dan tidak dapat dihindari apalagi zaman sekarang. Oleh karena itu saat melakukan transaksi baik tanah atau rumah Anda wajib untuk mengecek segala dokumen kepemilikan dan sertifikatnya.

a. Dasar Hukum yang Mengatur Sengketa Tanah

Penyelesaian kasus sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam UU tersebut dijelaskan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kasus pertanahan itu sendiri dibedakan menjadi tiga bagian antara lain:

- 1) Sengketa pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
- 2) Konflik pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- 3) Perkara pertanahan, yaitu perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Lalu, sengketa tanah sendiri dibagi dalam tiga klasifikasi yaitu,

1. Kasus berat, yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
2. Kasus sedang, meliputi antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.

3. Kasus ringan, yakni pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian ke pengadu atau pemohon.

b. Langkah-langkah Penyelesaian Sengketa Atas Tanah

Dalam menyelesaikan sengketa tanah ada beberapa hal yang bisa dilakukan berikut langkah-langkah yang bisa Anda lakukan jika Anda terjerat kasus sengketa tanah:

1) Cek Asal Usul Kepemilikan Lahan

Periksa dengan seksama status lahan yang akan dibeli. Apakah memang benar lahan tersebut dimiliki oleh penjual, yang dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau girik.

2) Cek Keabsahan Sertifikat

Jika memang si penjual dapat menunjukkan sertifikat atau girik atas lahan tersebut, Anda harus memastikan keabsahan dokumen tersebut. Caranya dengan mendatangi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengetahui keaslian dokumen dan membuktikan bebas sengketa tanah.

3) Pastikan Kredibilitas Penjual

Selanjutnya, pastikan kredibilitas penjual. Jika penjual adalah pengembang maka periksalah rekam jejak perusahaan pengembang tersebut. Jika pengembang merupakan perusahaan terbuka, rekam jejaknya tertera dalam data Bursa Efek Indonesia yang dapat diakses secara online. Apabila penjualnya merupakan individu, Anda dapat

bertanya kepada tetangga atau pengurus RT/RW di sekitar lokasi lahan.

4) Lakukan Pengaduan ke Kantor Kepala Pertanahan

Pengaduan ini bisa dilakukan secara tertulis melalui kotak surat, website atau loket pengaduan kementerian. Anda bisa mengirim berkas pengaduan secara tertulis ke kantor pertanahan. Lalu, berkas pengaduan kemudian akan dibawa ke kantor wilayah pertanahan dan dialihkan kepada kepala kantor pertanahan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembuktian Dalam Objek Sengketa Tanah.

Hukum perdata merupakan keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik itu yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan antara subjek hukum satu dengan dengan subjek hukum yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan di dalam pergaulan kemasyarakatan. Menurut Riduan Syahrani, hukum perdata ialah hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain di dalam masyarakat yang menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan.³⁸

Hukum perdata memberikan perlindungan hukum untuk mencegah tindakan main hakim sendiri dan untuk menciptakan suasana yang tertib. Salah satu tugas hakim di pengadilan untuk menyelesaikan perkara perdata yaitu menyelidiki apakah ada hubungan hukum atau tidak mengenai dasar gugatan yang diajukan oleh penggugat. Selain itu juga tahu akan kebenaran peristiwa yang bersangkutan secara objektif melalui pembuktian.³⁹ Pembuktian disini dimaksudkan untuk memperoleh kebenaran suatu peristiwa dan bertujuan untuk menetapkan hubungan hukum antara kedua belah pihak dan menerapkan putusan berdasarkan hasil pembuktian. Hukum pembuktian dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang amat penting dan sangat kompleks dalam proses litigasi. Keadaan kompleksitasnya makin rumit, karena bukti berkaitan

³⁸ Tutik, Titik Triwulan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prestasi Pustakarya. 2006. hal. 5

³⁹ Tata Wijaya, et all. Laporan penelitian Penerapan Prinsip Hukum Pasif dan Aktif. Yogyakarta Gadjra Mada. 2009. hal. 1

dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu (past event) sebagai suatu kebenaran (truth). Meskipun kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam proses peradilan perdata, bukan kebenaran yang bersifat absolut (ultimate absoluth), tetapi bersifat kebenaran relatif atau bahkan cukup bersifat kemungkinan (probable), namun untuk mencari kebenaran yang demikian tetap menghadapi kesulitan.⁴⁰

Proses pembuktian sebagai salah satu proses acara dalam hukum perdata formil menjadi salah satu proses yang paling penting. Suatu perkara di pengadilan tidak dapat putus oleh hakim tanpa didahului dengan suatu pembuktian. Pembuktian dalam arti yuridis sendiri tidak dimaksudkan untuk mencari kebenaran yang mutlak. Hal ini disebabkan karena alat-alat bukti, baik berupa pengakuan, kesaksian atau surat-surat yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa kemungkinan tidak benar palsu atau dipalsukan. Padahal hakim dalam memeriksa setiap perkara yang diajukan kepadanya harus memberikan putusan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Menurut Ridwan Syahrani yang dimaksud dengan pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah berdasarkan hukum kepada hakim yang memeriksa perkara agar memberikan kebenaran dan kepastian suatu peristiwa.⁴¹ Secara umum, beban pembuktian dalam hukum acara perdata yang dianut Indonesia adalah beban bukti yang berasaskan bahwa “siapa yang mendalilkan, maka wajib untuk membuktikannya”. Asas tersebut dapat ditemukan di Pasal 163HIR/283 RBg menyatakan “barang siapa mengatakan

⁴⁰ Harahap M Yahya. Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika. 2005. halaman 49

⁴¹ Ridwan Syahrani. Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2004. halaman 83

mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu” dan Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain maka menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa”.

Proses pembuktian dalam objek sengketa tanah biasanya merupakan bagian dari tahapan pemeriksaan pada persidangan di pengadilan. Pembuktian mana yang kemudian dihadirkan dimuka persidangan/hakim, selanjutnya menjadi alat bukti masing-masing pihak yang dipertahankan, merupakan fakta data keautentikan dari membenaran masing-masing pihak yang bersengketa dari bukti kepemilikan tanah yang kemudian akan di uji keabsahannya dalam persidangan oleh hakim.

Pada kaidah hukum yang ditentukan, setiap orang diharuskan untuk bertingkah laku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga kepentingan anggota masyarakat lainnya akan terjaga dan dilindungi dan apabila kaidah hukum tersebut dilanggar, maka kepada yang bersangkutan akan dikenakan sanksi atau hukuman. Perlu ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan kepentingan adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata, yang diatur dalam Hukum Perdata materiil. Sebagai lawan Hukum Perdata materiil adalah Hukum Perdata formil.⁴² Hukum Acara Perdata juga disebut Hukum Perdata formil, yaitu

⁴² Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata. 1995. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung. halaman 1

mengatur cara bagaimana melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata sebagaimana yang diatur dalam Hukum Perdata materiil.⁴³

Supomo dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri” menerangkan bahwa pembuktian mempunyai arti luas dan arti terbatas. Di dalam arti luas membuktikan berarti memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat-syarat bukti yang sah. Di dalam arti yang terbatas membuktikan hanya diperlukan apabila yang dikemukakan oleh penggugat itu dibantah oleh tergugat. Apabila yang tidak dibantah itu tidak perlu dibuktikan. Kebenaran dari apa yang tidak dibantah tidak perlu dibuktikan.⁴⁴

Sudikno Mertokusumo dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia” mengatakan bahwa membuktikan mengandung beberapa pengertian yaitu arti logis, konvensional dan yuridis. Membuktikan dalam arti logis adalah memberikan kepastian yang bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan. Untuk membuktikan dalam arti konvensional, di sini pun berarti juga memberi kepastian, hanya saja bukan kepastian mutlak, melainkan kepastian nisbi atau relatif sifatnya dan membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberi dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.⁴⁵

⁴³ R. Subekti. 1977. *Hukum Acara Perdata, Badan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta Jakarta. halaman 1

⁴⁴ Supomo, 1983. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Bina Aksara, Jakarta. halaman 188.

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi ke-II, cet. Ke-1, Liberty, Yogyakarta

Pada suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila pengugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatnya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, gugatannya akan dikabulkan. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, tidak perlu dibuktikan lagi. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa di antara pihak-pihak yang berperkara akan diwajibkan untuk memberikan bukti, apakah itu pihak penggugat atau sebaliknya, yaitu pihak tergugat. Dengan perkataan lain hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana akan memikul beban pembuktian.

Bukti-bukti apa saja yang dapat diutamakan di persidangan, perihal tersebut di jawab oleh Pasal 164 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) yang menyebutkan 5 macam alat-alat bukti, ialah :

- a. Bukti surat;
- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpahan.

Pada prakteknya, selain kriteria pembuktian berdasarkan Pasal 164 HIR, yaitu: bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpahan, masih

terdapat satu macam alat bukti lagi yang sering dipergunakan ialah “pengetahuan hakim”. Yang dimaksud dengan “pengetahuan hakim” adalah hal atau keadaan yang diketahuinya sendiri oleh hakim dalam sidang, misalnya hakim melihat sendiri pada waktu melakukan pemeriksaan setempat bahwa benar ada indikasi pelanggaran hukum penggugat yang dilakukan terhadap tergugat dan sampai seberapa jauh perbuatan atas pelanggaran hukum tersebut. Perihal pengetahuan hakim tersebut di atas, “hakim-hakim berdasarkan pasal 138 ayat (1) bersambung dengan pasal 164 Herziene Indonesisch Reglement tidak ada keharusan mendengar penerangan seorang ahli, sedang penglihatan hakim pada suatu tanda tangan di dalam sidang boleh dipakai hakim itu sebagai pengetahuan sendiri di dalam usaha pembuktian”. Melihat putusan tersebut di atas nampak jelas, bahwa “pengetahuan hakim” merupakan alat bukti.

Pada perkara yang disidangkan dipengadilan tersebut, hakim yang bersangkutan mempertimbangkan dan menetapkan sendiri perihal perbedaan yang menurut penglihatannya nampak dalam fakta dalam persidangan. Hal-hal atau keadaan yang diketahui oleh hakim dari pengetahuannya di luar sidang, misalnya bahwa tergugat sungguh-sungguhnya tidak melakukan pelanggaran hukum, bukan merupakan pengetahuan hakim, melainkan pengetahuan hakim pribadi, yang secara kebetulan mengetahui hal tersebut dalam gelar acara dipersidangan.

Pasal 138 HIR mengatur bagaimana cara hakim bertindak, apabila salah satu pihak menyangkal keabsahan dari surat bukti yang diajukan oleh pihak lawan. Apabila terjadi demikian, maka Pengadilan Negeri wajib mengadakan pemeriksaan khusus mengenai hal tersebut. Ayat (2) sampai (5) dari Pasal

128 HIR mengatur, apa yang harus dilakukan oleh hakim dan oleh penyimpan surat tersebut, apabila dalam penyelidikan ini diperlukan pula surat-surat resmi yang berada di tangan pegawai yang khusus ditunjuk oleh undang-undang untuk menyimpan surat-surat tersebut.

Jika ada sangka yang beralasan, bahwa surat tersebut adalah palsu atau dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka surat tersebut dikirimkan kepada jaksa untuk dilaksanakan penuntutan sebagaimana mestinya. Apabila terjadi hal itu, pemeriksaan perkara perdata, untuk sementara ditangguhkan, sampai perkara pidananya diputus. Dalam praktek bantuan dari Bagian penyelidikan Kepolisian suka diminta untuk memperbandingkan tulisan atau tanda-tangan yang satu dengan yang lainnya dan untuk memberi pendapat apakah tanda tangan yang bersangkutan palsu atau tidak. Selain itu sering juga dilakukan pemeriksaan terhadap cap jempol yang konon dipalsukan.

Proses perdata bukti tulisan merupakan bukti yang penting dan utama. Terutama dalam lalu-lintas jual-beli seringkali sengaja disediakan suatu bukti yang dapat dipakai apabila di kemudian hari timbul suatu perselisihan, bukti mana adalah berupa sehelai surat dan sertifikat.

Dalam persidangan perkara sengketa lahan tanah di pengadilan, maka para pihak yang bersengketa, masing-masing harus mampu memperlihatkan dan menunjukkan dihadapan hakim bukti hak kepemilikan atas tanahnya tersebut. Untuk dijadikan sebagai pertimbangan oleh hakim dalam memutuskan perkara, kepada siapakah nantinya yang paling berhak atas lahan tanah yang disengketakan tersebut.

Proses pembuktian ini, nantinya akan mampu menunjukkan kebenaran bagi semua pihak yang berperkara, dan mengetahui faktor-faktor penyebab dan atau hal yang melatarbelakangi terjadinya persengketaan lahan yang diperebutkan oleh masing-masing pihak.

Hakim akan meminta kepada para pihak untuk bisa menghadirkan bukti tanda pendaftaran hak atas tanah melalui sertifikat tanah yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Dengan melihat bukti kepemilikan melalui sertifikat tanah maka akan dapat diketahui siapa sebenarnya yang paling berhak atas tanah yang disengketakan tersebut. Karena memang bukti hak kepemilikan atas tanah yang benar mustahil terbit dua sertifikat yang berbeda. Dan bilamana terjadi penerbitan 2 (dua) sertifikat atas tanah yang sama, maka sudah dipastikan 1 (satu) diantaranya adalah sertifikat Palsu dan atau di palsukan. Dan dipastikan bahwa terbitnya sertifikat hak atas tanah palsu, dimungkinkan dibuat oleh oknum pejabat pembuat akta tanah yang bekerjasama dengan pemilik tanah tersebut.

Akta autentik kepemilikan hak atas yang terbit dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya berlaku peruntukan atas nama 1 (satu) orang saja. Jika memang atas nama yang sama ada pula terbit sertifikat hak milik atas tanah, maka dipastikan objek letak lahan tanah tersebut di tempat yang berbeda, dan dengan sertifikat hak milik tanah yang berbeda pula.

Memperoleh dan mendapatkan sertifikat hak milik tanah dengan cara yang tidak benar, tidak sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ditetapkan oleh hukum, maka dapat dipastikan pelaku yang mengakui sebagai pemilik lahan dan

oknum yang bekerjasama dengannya sudah melakukan pelanggaran hukum dan bisa dikenakan sanksi hukuman.

Proses pembuktian perkara perdata di pengadilan dapat dilakukan oleh hakim dengan cara menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, gugatannya akan dikabulkan. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, tidak perlu dibuktikan.⁴⁶

Terkait dengan penelitian ini, dalam Putusan Mahakamah Agung Nomor: 3039 K/Pdt/2015. Perkara sengketa tanah perkebunan atas gugatan tingkat kasasi antara Samto (Penggugat) dan PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei (Tergugat). Hakim mempertimbangkan dalam putusannya, setelah membaca hasil putusan pada Pengadilan Negeri Stabat dan hasil pemeriksaan pada persidangan pada Pengadilan Tinggi Medan. Menjelaskan dan menerangkan hasil pemeriksaan pada persidangan dan keputusan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Stabat dan Pengadilan Tinggi di Medan sudah tepat dan benar.

Dalam fakta persidangan diketahui bahwa Samto selaku pembeli lahan tidak mampu memperlihatkan bukti-bukti yang cukup asal alas hak atas tanah

⁴⁶ Deasy Soeikromo. Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan. Vol.II/No.1/Januari-Maret /2014. halaman 135

yang dikuasainya. Selaku pembeli Samto hanya berpegang terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1690/Desa Perdamaian, tertanggal 7 Oktober 2003 atas nama Samto, didasarkan dari adanya Surat Penyerahan/Ganti Rugi sebidang tanah tertanggal 5 Maret 1993 dari Kromo Wiryo kepadanya yang diperbuat di hadapan saksi-saksi dan tertanggal 28 Juli 2002 dan diketahui pula oleh Kepala Desa Perdamaian.

Sementara itu bukti-bukti yang dimiliki oleh PT. Perkebunan Nusantara II terhadap lahan yang disengketakan adalah bahwasanya penguasaan/kepemilikan lahan didasarkan pada regulasi yang jelas yakni berdasarkan kepada kebijakan undang-undang tentang pendirian Badan Usaha Milik Negara, bernama PT. Perkebunan Nusantara II, dimana keberadaannya adalah sebagai pengelola dan pengolah lahan perkebunan di wilayah Kwala Bingei kota Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara. Dan bukti-bukti kepemilikan lainnya yang menguatkan keberadaan PT. Perkebunan Nusantara II adalah benar memiliki/menguasai lahan perkebunan dengan batas-batas wilayah tertentu di Kwala Bingei. Disamping telah dijelaskan bahwa atas tanah perkebunan milik PT. Perkebunan Nusantara II, tidak pernah pula diperjualbelikan kepada masyarakat dengan cara apapun juga.

Hakim berdasarkan fakta persidangan dan hasil uji keabsahan dari alat-alat bukti yang ada pada Samto selaku pihak pembeli objek tanah, menyatakan bahwa alat bukti yang berupa sertifikat tanah dan hal lain terkait dengan proses jual-beli tanah yang dihadirkan oleh Samto tidaklah memiliki kekuatan hukum dan atau bukti tersebut dinyatakan sebagai alat bukti yang lemah. Sehingga menyatakan

dalam putusannya agar Samto segera mengosongkan tanah yang selama ini diakui sebagai miliknya dan mengembalikannya kepada pihak PT. Perkebunan Nusantara II sebagai pemilik lahan yang berhak menempati atas lahan/objek tanah yang disengketakan tersebut. Dan selanjutnya membatalkan sertifikat kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh Samto dan menyatakan bahwa sertifikat kepemilikan atas nama Samto tersebut sudah tidak berlaku lagi.

B. Dasar pertimbangan Hukum Dalam Objek Sengketa Tanah.

Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketanya. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya.⁴⁷

Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut

⁴⁷ Abdurrahman Konoras. 2017. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Raja Grafindo Persada. halaman 33

maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Pengertian jual beli itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, dalam proses jual-beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan tetap. Sejak terjadinya kesepakatan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.

Terang maksudnya yaitu obyek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan baik bentuk, jenis, jumlah, maupun harganya serta benda yang diperjual belikan itu tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu benda tersebut harus jelas statusnya, sah menurut hukum. Sehingga penjual harus memberikan informasi sedetail mungkin serta tidak boleh ada yang ditutupi/disembunyikan terkait dengan kondisi barang yang akan dijual kepada pembeli, penyerahan barang yang dijual kepada pembeli harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan tunai artinya bersamaan pada saat penyerahan barang tersebut juga dilakukan pembayarannya dari pembeli kepada penjual.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah dapat

menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.⁴⁸

Pengadilan negeri dalam pertimbangan hakim menyatakan perbuatan hukum jual beli dalam peralihan hak atas tanah merupakan penyerahan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan, hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa hak itu adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Menurut Lili Rasjidi, “ bahwa suatu hak itu mengharuskan kepada orang yang terkena hak itu untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu”.⁴⁹ Dapat diartikan peralihan hak sebagai

⁴⁸ R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty

⁴⁹ I Kadek Lelo Adnyana, dkk. *Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan*. e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 3 No. 2 Tahun 2020). halaman 140

suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak atau tidak bergerak. Perbuatan yang mengakibatkan dialihkan hak atau barang atau benda tersebut antara lain dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Dalam hal ini yang termasuk hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tetapi dapat juga terjadi karena hibah tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan tanah. Pada umumnya peralihan hak atas tanah dengan jual beli. Peralihan hak atas adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah. Dalam hal pelaksanaan dari peralihan hak atas tanah tersebut para pihak harus melakukannya dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 29 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yang menyebutkan bahwa tanah melalui jual beli, istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum. Sebagaimana diketahui bahwa hak itu adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum.

Menurut Lili Rasjidi, “ bahwa suatu hak itu mengharuskan kepada orang yang terkena hak itu untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu”. Dapat diartikan peralihan hak sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak atau tidak bergerak.⁵⁰ Perbuatan yang mengakibatkan dialihkan hak atau barang atau benda tersebut antara lain dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Dalam hal ini yang termasuk hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tetapi dapat juga terjadi karena hibah tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan tanah. Pada umumnya peralihan hak atas tanah dengan jual beli. Peralihan hak atas adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli , penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah. Dalam hal pelaksanaan dari peralihan hak atas tanah tersebut para pihak harus melakukannya dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 29 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yang menyebutkan bahwa:

⁵⁰ *Ibid.* I Kadek Lelo Adnyana. halaman 141

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum ini.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jual beli, tukur menukar, hibah, pemasukan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Selanjutnya berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk

memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Pertimbangan hakim dalam sengketa jual beli tanah adalah hal hal yang menjadi dasar atau yang dipertimbangkan hakim dalam memutus suatu perkara terkait kasus kasus perdata, pidana, maupun internasional, dalam pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

Hakim dalam mempertimbangkan suatu perkara jual beli tanah tidak luput dari adanya hambatan hambatan merupakan suatu permasalahan yang dialami oleh seseorang agar mempersulit suatu permasalahan adapun hambatan hambatan yang dialami oleh hakim dalam pertimbangan hakim, antara lain:

1. Masyarakat dalam pengetahuan jual beli tanah belum mengerti
2. Banyaknya aturan aturan yang belum terealisasikan ke masyarakat atau ke desa desa
3. Dalam pelaksanaan jual beli tanah masih dilakukan dibawah tangan
4. Didalam pembuatan perjanjian dihadapan Notaris kedua belah pihak kebanyakan tidak membawa saksi
5. Dalam perjanjian jual beli tanah yang akan dilakukan dikantor Notaris para pihak tidak membaca syarat sahnya perjajian yang ada di Sema No 7 Tahun 2017 Tentang Syarat Sahnya Jual Beli Tanah.⁵¹

Ketentuan dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata merupakan suatu pedoman bagi hakim dalam menentukan beban pembuktian,

⁵¹ *Ibid.* I Kadek Lelo Adnyana. halaman 142

apabila hakim secara mutlak mengikuti aturan tersebut, maka akan menimbulkan beban pembuktian yang berimbang antara para pihak. Kebenaran peristiwa hanya dapat diperoleh dengan proses pembuktian dan untuk dapat menjatuhkan putusan yang adil maka hakim harus mengetahui peristiwa yang telah dibuktikan kebenarannya hukum acara perdata mengenal bermacam-macam alat bukti, sedangkan menurut acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang berarti bahwa hakim hanya boleh mengambil putusan berdasarkan alat-alat bukti yang ditentukan oleh undang-undang saja. Alat-alat bukti dalam hukum acara perdata yang disebutkan oleh undang-undang sebagaimana diatur Pasal 1866 KUH Perdata, yaitu

- a) bukti tulisan/bukti dengan surat,
- b) bukti saksi,
- c) persangkaan,
- d) pengakuan,
- e) sumpah.

Bukti dalam hal perkara perdata, tidak semua keadaan dan atau objek sengketa dalam persidangan dapat dijelaskan dan dihadirkan di muka persidangan. Oleh karena itu, jika dianggap perlu hakim dapat melakukan pemeriksaan setempat (*descente*).⁵² Mencari kebenaran formil melalui bukti di sidang perkara perdata itu tidak mudah, sering di temukan banyak kesulitan karena dalam hal alat bukti yang satu dengan yang lain saling bertentangan. Sengketa tanah misalnya, seringkali ditemukan perbedaan mengenai fakta yang

⁵² Subekti Dan R Tjitrosudibio, Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Jakarta: Pradnya Pramita. 2008. Hal 76.

tidak jelas dan juga kadang tidak pasti. Tidak jarang pula mengenai batas-batas tanah, luas, nama jalan, juga keadaan tanah yang disampaikan oleh kedua belah pihak yang bersengketa juga bertentangan. Hakim juga kesusahan dalam melakukan buktinya, mengingat bahwa objek sengketa tidak dapat dihadirkan di muka persidangan. Maka langkah untuk melakukan bukti mengenai kejelasan dan kepastian tentang objek sengketa yaitu dengan melakukan pemeriksaan setempat.

Pasal 153 HIR menyatakan bahwa “bila ketua menganggap perlu dapat mengangkat seorang atau dua orang konsistensi dari majelis, yang dengan bantuan panitera pengadilan akan melihat keadaan setempat dan melakukan pemeriksaan yang dapat memberi keterangan pada hakim”. Pasal ini menjelaskan bahwa jika hakim memang memerlukan keterangan mengenai objek sengketa yang tidak dapat dihadirkan di muka persidangan maka hakim dapat mengangkat seorang wakil untuk melakukan pemeriksaan setempat.

Dalam pemeriksaan setempat, hakim berkedudukan sebagai pelaksana pemeriksaan, walaupun pada dasarnya hakim dapat mengangkat seorang atau dua orang komisaris dari majelis yang mana mereka memiliki tugas melihat keadaan yang sebenarnya di lapangan. Akan tetapi hakim akan lebih yakin tentunya jika hakim dapat melihat sendiri keadaan yang sebenarnya terjadi, sebab fungsi dari pemeriksaan setempat tersebut merupakan alat bukti yang bebas. Artinya kekuatan buktinya diserahkan kepada hakim.

Hakim dalam menyelesaikan perkara perdata yang objeknya berupa tanah membutuhkan adanya pemeriksaan setempat mengenai objek tersebut, agar dapat dilihat dengan jelas dan pasti keberadaan tanah yang dinyatakan sebagai objek sengketa, agar nantinya hasil putusan tersebut dapat dilaksanakan eksekusi dengan lancar dan tercapainya peradilan yang cepat, sederhana dan ringan. Apa yang disebutkan dalam Pasal 164 HIR sebenarnya kurang lengkap, sesungguhnya masih ada beberapa macam alat bukti lain lagi seperti misalnya hasil pemeriksaan hakim sendiri atau hasil penyelidikan setempat yang tersebut dalam Pasal 153 HIR, hasil pemeriksaan ahli yang disebutkan juga dalam Pasal 153 HIR dan begitu pula yang diakui oleh umum, atau diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak.

Tidak ada ketentuan dalam Pasal 164 HIR untuk menambahkan alat-alat bukti lainnya. Tidak dilarang seperti mengajukan bukti-bukti yang berupa tanda-tanda yang bukan tulisan. Pasal 1887 KUH Perdata menyebutkan: “tongkat-tongkat berkelar yang sesuai dengan kembarnya, harus dipercaya jika dipergunakan antara orang-orang yang biasa membuktikan penyerahan-penyerahan barang yang dilakukannya atau diterimanya dalam jumlah-jumlah kecil, dengan cara yang demikian itu.”

Sudikno Mertokusumo juga menjelaskan walaupun pemeriksaan setempat bukan merupakan bagian dari alat bukti menurut Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg dan Pasal 1866 KUHPerdata namun fungsi dari pemeriksaan setempat ini akan memberikan kepastian kepada hakim tentang peristiwa yang menjadi sengketa, maka fungsi dari pemeriksaan setempat pada

hakekatnya adalah sebagai alat bukti. Yulianti Muhidin, SH. juga menegaskan peran dari pemeriksaan setempat dalam hal menyelesaikan masalah dimana dipergunakan hakim untuk memperoleh kepastian tentang peristiwa yang dikemukakan sebagai bahan-bahan resmi untuk pertimbangan putusan.⁵³

Berdasarkan dari urian tersebut di atas, maka telah jelas bahwa pemeriksaan setempat mempunyai pengaruh yang penting yaitu sebagai bukti tambahan dalam mendukung alat bukti yang nantinya akan berpengaruh bagi hakim dalam mengambil putusan mengenai objek yang tidak bisa dihadirkan di persidangan contohnya tanah. Apabila suatu keterangan yang jelas dan definitif dijadikan sebagai dasar pertimbangan, berarti keterangan tersebut tidak lain merupakan bukti mengenai eksistensi dan keadaan barang yang bersangkutan.⁵⁴ Karena keterangan tersebut diperoleh dari sidang pemeriksaan setempat, maka keterangan tersebut sama dengan fakta yang ditemukan di dalam persidangan. Setiap fakta yang ditemukan dalam persidangan, hakim terikat untuk menjadikannya sebagai dasar pertimbangan dalam mengambil putusan. Akan tetapi daya ikatnya tidak mutlak, jadi hakim bebas menentukan nilai kekuatan pembuktiannya, yang menyebabkan pemeriksaan setempat memiliki kekuatan bukti bebas.

Setiap fakta yang ditemukan dalam persidangan membuat hakim terikat untuk menjadikannya sebagai dasar pertimbangan dalam mengambil

⁵³ Yulianti Muhidin. Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa. Wawancara. Sungguminasa. 03 Juni 2021.

⁵⁴ Muhammad Abdul Kadir. Hukum Acara Perdata Indonesia. Bandung: Citra Ditya Bakti. 2012. Hal. 158.

putusan. Akan tetapi daya ikatnya tidak mutlak, jadi hakim bebas menentukan nilai kekuatan buktinya, yang menyebabkan pemeriksaan setempat memiliki kekuatan bukti bebas.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa dalam pembuktian alat bukti bersifat sempurna dan mengikat. Bahwasannya dalam proses penyelesaian sengketa keperdataan para pihak yang bersengketa harus dapat membuktikan objek yang dipersengketakan adalah merupakan haknya dan bukan merupakan hak pihak lain. Adapun alat bukti dalam proses perkara perdata adalah meliputi Pemeriksaan Setempat (Pasal 153 HIR), Keterangan Ahli (Pasal 154 HIR) dan alat bukti sebagaimana disebutkan dalam Pasal 164 HIR yang meliputi Bukti Tertulis, Bukti Saksi, Persangkaan, Pengakuan dan Sumpah. Kekuatan masing-masing alat bukti tersebut berbeda-beda antara yang satu dengan yang lainnya misalnya Akta Otentik, Pengakuan dan Sumpah bersumpah pembuktian sempurna sedangkan alat bukti saksi kekuatan pembuktiannya dan persangkaan kekuatan pembuktiannya menjadi kewenangan hakim.

Dasar pertimbangan hukum lainnya dalam objek sengketa tanah dapat dilihat dalam Rumusan tentang Pembatalan Hak Atas Tanah terdapat pula di dalam Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan

pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁵⁵ Dalam Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam praktek sekarang ini banyak terjadi persengketaan mengenai tanah. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang melatarbelakangi, diantaranya seperti adanya sertifikat yang cacat administrasi/cacat hukum. Keadaan yang demikian menjadikan kekuatan hukum sertifikat menjadi diragukan.

Pembatalan Hak Atas Tanah yang disebabkan karena cacat hukum/cacat administrasi akan menimbulkan potensi adanya sengketa hak milik atas tanah. Sengketa ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka Hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Selanjutnya putusan ini dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah. Dan jika memang

⁵⁵ Lili Rasjidi & Ira Thania Rasjidi. 2004. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. halaman 79- 80

terjadi pemalsuan sertifikat kepemilikan hak atas tanah maka akan dapat diambil tindakan hukum lainnya secara pidana.

Adapun dasar pertimbangan putusan hukum oleh hakim Mahkamah Agung dalam objek sengketa tanah antara Samto dan PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei ini telah melihat dan memperhatikan dengan seksama terhadap putusan dari Pengadilan Negeri di Stabat dan hasil putusan pada Pengadilan Tinggi di Medan. Bahwa apa yang menjadi dasar pemikiran dan pertimbangan dalam putusannya para hakim di Pengadilan Negeri di Stabat dan Pengadilan Tinggi di Medan, sudah sesuai dengan prosedur hukum dan kebijakan perundang-undangan dalam menyelesaikan perkara sengketa tanah antara Samto dan PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei.

Pada fakta persidangan apa yang diungkapkan oleh Samto selaku pembeli tanah dan kemudian mengesahkan kepemilikan tanah tersebut dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1690/Desa Perdamaian, tertanggal 7 Oktober 2003, dinyatakan lemah secara hukum tidak berkekuatan hukum. Karena tidak mampu memberikan penjelasan dan memperlihatkan dasar-dasar kepemilikan atas tanah secara detail. Hanya berdasarkan kepada surat jual beli antara dirinya (Samto) dan Kromo Wiryo. Sementara itu dari pihak lawan sendiri yaitu PT. Perkebunan Nusantara – II mampu memperlihatkan bukti-bukti kuat kepemilikan, mulai dari surat dan sertifikat kepemilikan hak guna dan hak pakai, juga terdapat regulasi yang mendukung dari keberadaan Lokasi lahan perkebunan tersebut dengan Undang-Undang dan Surat Keputusan dari pejabat yang terkait dengan lahan perkebunan tersebut.

C. Akibat Hukum Keputusan Sengketa Hak Milik Tanah Terhadap PTPTN II Dalam Putusan Nomor 3039 K/Pdt/2015. Antara Pemilik Tanah dengan PT. Perkebunan Nusantara II.

Negara Indonesia berdasarkan atas hukum, tidak berdasarkan kekuasaan, oleh karena itu diharapkan segala tindakan dan perbuatan harus berdasarkan atas hukum. Masalah hubungan hukum dan masyarakat sekarang ini mulai banyak dibicarakan di dalam masyarakat, karena hukum merupakan salah satu kebutuhan dalam kehidupan sosial dimanapun manusia berada di dunia ini.

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁵⁶ arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Ada tiga jenis akibat hukum, yaitu: Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Misalnya: Usia 21 tahun melahirkan suatu keadaan hukum baru dari tidak cakap bertindak menjadi cakap bertindak. Atau Orang dewasa yg dibawah pengampuan, melenyapkan kecakapan dalam tindakan hukum.

Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.⁵⁷ Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

⁵⁶ Marwan Mas, 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor. halaman.39

⁵⁷ Jazim Hamidi, 2006. *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta. halaman 200.

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
- b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya *Pengantar Ilmu Hukum* yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.⁵⁸ Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.⁵⁹

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum.⁶⁰ Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum

⁵⁸ Soedjono Dirdjosisworo, 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, halaman 131

⁵⁹ *Ibid.* halaman 130

⁶⁰ Satjipto Rahardjo, 2006. *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 40

dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.⁶¹

Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.⁶²

Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum dalam aspek hukum perdata dan juga hukum administrasi negara karena objek penelitian penulis disini termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata dan administrasi negara. Hukum perdata sendiri menurut Vollmar dan Sudikno Mertokusumo adalah norma atau aturan yang memberikan pembatasan perlindungan kepentingan perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan kekeluargaan dan pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.⁶³

Jadi, akibat hukum dalam aspek hukum perdata muncul karena adanya hak dan kewajiban apabila hukum, hak dan kewajiban terganggu maka muncullah akibat hukum karena hakikatnya hukum adalah melindungi masyarakat baik dalam hukum publik maupun privat.

⁶¹ Ibid, hlm.35-36

⁶² Ibid, hlm.37

⁶³ Salim HS, 2011. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta., halaman 5-6

Selain akibat hukum dalam aspek hukum perdata juga dalam konteks ini dapat dilihat dalam aspek hukum administrasi negara. Hukum administrasi negara menurut Jun Anggriani adalah aturan-aturan yang berisi peraturan yang menjadi pedoman atau acuan aparatur negara dalam menjalankan tugasnya sebagai penyelenggara pemerintahan agar kekuasaan aparatur negara tidak otoriter.⁶⁴

Dalam ilmu hukum, administrasi negara sebagai aparatur pelaksana serta aktivitas pelaksanaan undang-undang yang dijadikan sebagai sumber hukum negara.⁶⁵ Hubungan hukum dalam hukum administrasi negara lebih kepada aktivitas penyelenggaraan pemerintahan di suatu negara yang karena adanya aktivitas dan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang apabila dilanggar juga terkena sanksi. Dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum, badan atau pejabat administrasi negara juga mengadakan hubungan hukum dengan subjek lain dalam hukum privat, dapat juga diatur di luar hukum publik, jadi diatur dalam hukum perdata.⁶⁶ Perbuatan hukum dalam administrasi negara dibagi menjadi peraturan dan ketetapan atau putusan (*Beshicking*).⁶⁷ Apabila terdapat perbuatan hukum juga terdapat sanksi hukum administratif yang merupakan sarana-sarana hukum publik yang dapat diterapkan oleh badan atau pejabat negara apabila ada yang tidak mentaati norma-norma hukum tata usaha negara.⁶⁸ Dalam tindakan hukum administrasi negara dan warga terikat untuk melakukan atau memenuhi sesuatu, apabila lalai dan tidak melaksanakannya, maka hukum administrasi

⁶⁴ Jum Anggriani, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta. halaman 13

⁶⁵ *Ibid.* halaman 24

⁶⁶ *Ibid.* halaman 107

⁶⁷ *Ibid.* halaman 112

⁶⁸ *Ibid.* halaman 185

negara dapat mengenakan sanksi tanpa adanya perantara pengadilan.⁶⁹ Hal ini berbeda dengan lapangan hukum perdata, apabila pihak yang terikat hukum tidak melaksanakan kewajibannya dapat digugat di pengadilan.

Berkaitan dengan penelitian ini, ganalisis akibat hukum kepemilikan tanah pada Perkara Sengketa Tanah Nomor 3039 K/Pdt/2015, antara PT. Perkebunan Nusantara II (Tergugat) Kebun Kwala Bingei dengan SAMTO, S.Sos (Kuasa Penggugat) Sertifikat Hak Milik Nomor 1690/Desa Perdamaian tertanggal 7 Oktober 2003 atas nama Penggugat, menyangkut tanah terperkara adalah tidak berkekuatan hukum. Dan oleh sebab itu Penggugat diharuskan mematuhi putusan Pengadilan untuk mengembalikan tanah yang sudah dikuasainya kepada PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei.

Upaya-upaya hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam mempertahankan kedudukannya atas kepemilikan tanah yang dikuasainya, oleh Pengadilan Negeri Stabat dan Pengadilan Tinggi Langkat dalam tingkatan banding telah pula diputuskan dan dinyatakan bahwa Penggugat sebenarnya tidak memiliki dasar untuk bisa memiliki sebidang tanah yang telah dibelinya tersebut, walaupun cara-cara pembelian atas tanah sepertinya sudah melalui mekanisme proses jual beli tanah yang benar menurut hukum, akan tetapi tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah tanpa hak, karena pemilik tanah yang sebenarnya adalah pihak perkebunan yaitu PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei.

Penggugat sebenarnya mengetahui secara jelas bahwa tanah yang di jual oleh Oknum Kromo Wiryo sebenarnya adalah tanah milik PT. Perkebunan

⁶⁹ Jum Anggarini, Loc.Cit.

Nusantara II Kwala Bingei. Namun Kromo Wiryo bisa meyakinkan Penggugat, bahwa atas tanah tersebut sudah habis masa hak pakainya oleh pihak PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei. Sehingga atas tanah dimaksud menjadi seperti tanah tak bertuan, dan bisa dibeli oleh siapa saja. Tipu daya dari Kromo Wiryo selaku oknum yang juga bekerja pada PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei, dilakukannya hanya semata untuk meraup keuntungan pribadinya saja.

Sementara itu terbitnya Surat Penyerahan/Ganti Rugi sebidang tanah tertanggal 5 Maret 1993 antara Kromo Wiryo yang diperbuat di hadapan saksi-saksi dan tertanggal 28 Juli 2002, patut diduga adalah juga hasil konspirasi antara Kromo Wiryo dengan oknum Kepala Desa Perdamaian.

Melihat seperti tidak adanya unsur-unsur pelanggaran hukum dari proses jual beli atas tanah, pihak Badan Pertanahan Nasional Langkat pun terkecoh. Karena berdasarkan Surat Penyerahan/Ganti Rugi yang dimiliki oleh Penggugat, disitu tidak menjelaskan bahwasanya sebidang tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut adalah masih merupakan lahan perkebunan milik PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei. Didalam Surat Penyerahan/Ganti Rugi tersebut nama-nama yang tercantum hanyalah nama Penggugat selaku pembeli tanah, Kromo Wiryo selaku penjual tanah, dan para saksi, serta diketahui oleh Oknum Kepala Desa Perdamaian. Sehingga dengan demikian pihak Badan Pertanahan Nasional Langkat pun secara menyakinkan menerbitkan Hak Milik atas tanah dari kepemilikan Penggugat diatas tanah seluas ± 2.523 m² (lebih kurang dua ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Perdamaian,

Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, Sumatera Utara, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1690/Desa Perdamaian, tertanggal 07 Oktober 2003.

Perkara sengketa lahan ini pada mulanya diketahui oleh pengawas perkebunan yang pada saat itu melakukan peninjauan dilapangan. Terlihat ada bangunan tembok yang membentengi seluas lahan perkebunan yang pada akhirnya diketahui telah dibeli/dikuasai oleh Penggugat.

Pihak PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei sendiri telah melakukan langkah-langkah persuasif kepada Penggugat, dengan memberikan surat peringatan untuk segera mengosongkan lahan perkebunan tersebut. Namun upaya yang dilakukan oleh pihak PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei, tidak ditanggapi oleh Penggugat karena merasa tanah tersebut sudah sah menjadi miliknya berdasarkan proses jual beli yang sah dan juga telah bersertifikat Hak Milik Resmi dari Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itulah pihak Badan Pertanahan Nasional melakukan upaya hukum ke Pengadilan Negeri Stabat untuk menyelesaikan sengketa tanah ini.

Penggugat melalui Kuasa hukumnya, juga masih melakukan upaya hukum dengan mengajukan perkara ini ke tingkat Kasasi di Mahkamah Agung. Dari hasil pemeriksaan perkara didapati dalam putusan hakim Mahkamah Agung, hasil dari Keputusan pada Pengadilan Negeri Stabat dan Pengadilan Tinggi Langkat, hakim-hakim yang memutuskan perkara sudah benar menurut keputusan yang diambil berdasarkan pembuktian dan undang-undang yang berlaku bagi kepemilikan tanah yang sah, dan diketahui pula dasar-dasar pembelian atas sebidang tanah tersebut diperoleh dari cara-cara yang dinilai melanggar hukum, sehingga dengan

demikian hakim pada Mahkamah Agung sepakat dengan kedua lembaga peradilan sebelumnya, yaitu Penggugat harus segera mengosongkan tanah yang dikuasainya dan mengembalikannya kepada PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei selaku pemilik yang sah atas lahan yang disengketakan, dan membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1690/Desa Perdamaian, tertanggal 07 Oktober 2003, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Langkat, dengan menyatakan batal demi hukum.

Perihal Oknum Kromo Wiryo yang mungkin akan diproses secara hukum oleh pihak PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei secara pidana, karena perbuatan pelanggaran hukumnya, tidak menjadi pembahasan di dalam penelitian ini.

Membeli sebidang tanah hendaknya dilakukan secara jelas dan mengetahui seluk beluk sejarah asal dari tanah tersebut, sehingga pembeli yang ingin membeli sebidang tanah dari penjualnya tidak merasa was-was akan status tanah yang mungkin bermasalah dengan hal lain, terlebih permasalahan hukum dikemudian harinya. Pembeli diperkenankan terlebih dahulu menyelidiki keberadaan tanah sebelum membeli langsung kepada Badan Pertanahan Nasional setempat, apakah tanah yang hendak dibeli tersebut bermasalah atau tidak. Selain itu pembeli juga bisa melakukan pengecekan pada BI Checking pada perbankan dan mencari tahu apakah tanah tersebut sedang diagunkan pemiliknya atau tidak, demi menjaga dan mengurangi resiko bagi pembeli tanah di kemudian hari.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Proses pembuktian dalam objek sengketa tanah adalah suatu tahapan dalam sidang dipengadilan, sebagai langkah dan upaya yang dilakukan oleh hakim mengungkap kebenaran berdasarkan fakta dan data yang ada, sehingga dengan demikian hakim mampu melihat dan memberikan penilaian tentang keabsahan dari alat-alat bukti yang dihadirkan, yang dalam hal ini adalah bukti tulisan/surat, dan sertifikat kepemilikan tanah yang diakui oleh masing-masing pihak yaitu pembeli lahan perkebunan dan PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei itu sendiri selaku pengelola lahan.
2. Dasar pertimbangan hukum yang diambil oleh hakim Mahkamah Agung dalam objek sengketa tanah antara Samto selaku pembeli lahan perkebunan dan PT. Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei itu sendiri selaku pengelola lahan, hakim dalam melihat dan mempelajari hasil keputusan hakim pada Pengadilan Negeri Stabat dan Pengadilan Tinggi Medan, menyatakan bahwa keputusan yang telah diambil oleh Pengadilan Negeri Stabat dan Pengadilan Negeri Medan sudah tepat dan benar dalam pemeriksaan menurut hukum yang berlaku. Dan ketika Samto melakukan Kasasi ke Mahkamah Agung, maka hasil keputusan hakim pada Mahkamah Agung adalah sama dan atau bersesuaian dengan hasil keputusan dari hakim pada Pengadilan Negeri Stabat dan Pengadilan

Tinggi Medan, hanya saja memang ada penambahan dan penyempurnaan dalam keputusan yang dibuat oleh hakim pada putusan Mahkamah Agung tersebut.

3. Akibat Hukum dari Keputusan Sengketa Hak Milik Tanah Terhadap PTPTN II Dalam Putusan Nomor 989 K/Pdt/2012. Antara Pemilik Tanah dengan PT. Perkebunan Nusantara II.

Samto selaku pembeli lahan perkebunan tidak mampu berargumen secara luas tentang historis kepemilikan sebelumnya atas objek tanah yang dibelinya tersebut, terlebih setelahnya berusaha untuk melakukan pendaftaran atas tanah untuk mengharapkan terbitnya sertifikat atas tanah yang kemudian menjadi atas nama miliknya (Samto). Perbuatan Samto telah dinilai sebagai perbuatan pelanggaran hukum, dan oleh sebab itu maka dalam pertimbangannya hakim memutuskan agar Samto dengan segera mengosongkan lahan yang dikuasainya dan mengembalikan status tanah tersebut kepada PT.Perkebunan Nusantara II Kwala Bingei, Selanjutnya hakim memutuskan untuk membatalkan terbitan sertifikat kepemilikan tanah atas nama Samto, karena dasar hukum bagi penerbitan sertifikat tersebut tidak cukup kuat menurut hukum.

B. Saran

1. Bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan bukti autentik yang dimiliki oleh seseorang yang memiliki dan atau ada menguasai sebidang tanah tertentu. Dengan bukti kepemilikan tersebut ia akan mampu berargumen secara hukum dan mempertahankan haknya tersebut guna mendapatkan

perlindungan dan penegakan hukum dari pihak lain yang dianggap merampas hak dan atau memalsukan hak kepemilikan tanah miliknya. Jadi dalam hal membeli objek sebidang tanah, terlebih dahulu pembeli hendaknya melakukan kroscek terlebih dahulu atas legalitas dan keabsahan atas tanah tersebut. Pembeli bisa melakukan hal tersebut dengan mendatangi Kantor Badan Pertanahan setempat dan bertanya kepada jiran yang berbatasan dengan tanah tersebut.

2. Hak bagi para pihak memang untuk melakukan persidangan pada pengadilan guna mendapatkan perlindungan, penegakan dan kepastian hukum. Namun demikian bagi pihak yang telah mendapatkan putusan pada persidangan di pengadilan negeri yang memutuskan atas perkaranya kalah dalam persidangan tersebut dengan fakta persidangan yang sangat jelas atas dirinya, maka haruslah mengakui keputusan hakim tersebut bagi dirinya. Permasalahan opsi banding yang dilakukan pihak yang sudah kalah di Pengadilan Negeri untuk naik ke Pengadilan Tinggi adalah untuk memenuhi rasa ekspektasi saja, karena mungkin masih terdapat harapan dan rasa penasaran dari putusan hakim pada pengadilan negeri sebelumnya. Oleh sebab itu menjadi pembelajaran bagi pihak tersebut untuk selanjutnya teliti dan cermat dalam setiap hal dan langkah yang terkait dengan hukum.
3. Akibat hukum adalah konsekuensi yang harus diterima oleh setiap pelanggar aturan hukum. Hakim yang memiliki wawasan luas bidang hukumpastilah dalam pertimbangan dan keputusan yang diambilnya

berdasarkan bidang keilmuannya, jadi kemungkinan untuk satu keputusan yang salah tersebut sangatlah kecil, karena putusan hakim di pengadilan adalah berdasarkan analisa hakim dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika memang hakim memutuskan bersalah dan pihak tersebut dinyatakan kalah dan harus melaksanakan hasil keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan tetap, maka pihak yang kalah tersebut harus konsisten melakukan isi perintah dari putusan hakim tersebut. Dan apabila tidak maka akan dimungkinkan menimbulkan masalah yang baru lagi bagi diri pihak tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali Achmad Chomzah, 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka. Jakarta
- AP. Parlindungan, 1991. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Mandar Maju. Bandung
- Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta
- Endang Suhendar, Yohana Budi Yunarni. 1998. *Petani dan Konflik Agraria*, Yayasan Akatiga, Bandung.
- Harahap M Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika. Jakarta:
- Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar
- Ida Hanifah Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima
- Lili Rasjidi & Ira Thania Rasjidi. 2004. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mudjono, 1997. *Politik dan Hukum Agraria..* Cet. Pertama, Liberty, Yogyakarta
- Muhammad Abdul Kadir. 2012. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Citra Ditya Bakti. Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*: Edisi Revisi
- R. Subekti. 1977. *Hukum Acara Perdata, Badan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta Jakarta.
- Redaksi Kawan Pustaka, 2006. *UUD 1945 dan Perubahannya Susunan Kabinet RI Lengkap*, Cet. Ketujuh. Kawan Pustaka.
- Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata. 1995. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- Ridwan Syahrani. 2004. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Soejono dan Abdurrahman, 199. *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta. Jakarta.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Perss
- Subekti Dan R Tjitrosudibio, 2008. *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Pramita.
- Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi ke-II, cet. Ke-1, Liberty, Yogyakarta
- Supomo, 1983. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Bina Aksara, Jakarta.
- Supriadi, 2007. *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Rafika
- Tata Wijaya, et all. 2009. *Laporan penelitian Penerapan Prinsip Hukum Pasif dan Aktif*. Gadjaja Mada. Yogyakarta
- Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2010. *Kompilasi Hukum Agraria*, Pustaka Yustisia. Yogyakarta
- Tutik, Titik Triwulan. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Prestasi Pustakarya. Jakarta
- Urip Santoso, 2006. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana. Jakarta
- Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana. Jakarta
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*

B. Perundang-Undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Panduan Pemasarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2014, Sekretariat Jendral MPR RI, Cetakan Ketigabelas, Jakarta
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria

C. Karya Ilmiah/Jurnal/Artikel/Kamus Hukum

- Ari Saputra, Muhammad I. Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria Di Indonesia, *Yuridika*: Vol.28 (No.2), pp.188- 216, p.189. 2013.

- Asep Jaelani. 2016. *Indonesia Sebagai Negara Hukum*. Jurnal Akademia,
- Asikin, Z. Penyelesaian Konflik Pertanahan Pada Kawasan Pariwisata Lombok (Studi Kasus Tanah Terlantar Di Gili Trawangan Lombok), *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.14 (No 2), pp.239-249, p.240. 2014.
- Deasy Soeikromo. Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan. Vol.II/No.1/Januari-Maret /2014.
- Deky Purwanto Bagali. Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda, *Jurnal Hukum Lex Privatum* Vol. 3. 2015. No. 4.
- Djanggih, Hardianto dan Salle. Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Research Law Journal*, Vol.12 (No.2),pp, 165-172,p.166. 2017.
- Hidayat, Rozi A. Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan, *Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol.4 (No. 2), pp, 82- 95, p.83. 2016.
- Muhammad Yamin dan Zaidar..“Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan”, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* Vol.13 No. 2. 2018.
- Permatasari, Elfira., Adjie, Habib., & Djanggih, Hardianto. Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan, *Jurnal Varia Justicia*, Vol.4 (No.1).pp, 1-9,. 2018.
- Rahmad Hendra. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah Dalam Kaitan Dengan Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan, *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 2. No. 1. 2011.
- Rahmat Ramadhani. 2021. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Bunda Media Group Vol. 2 No. 1.
- Zainuddin, Zaki Ulya. Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 13, 2018. No. 1.
- Zaki Ulya. Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 12 No. 3. 2015.

D. Internet

<https://www.rumah.com>. *Apa Itu Sengketa Tanah? Ini Penjelasannya dan Contohnya*. Diakses pada Maret 2023..

http://www.academia.edu/8838989/Indonesia_sebagai_negara_hukum, Diakses pada Maret 2023.

[https://cakimptun4.wordpress.com/artikel/subyek-hukum-penggugat-dan-tergugat/Kadar Slamet. Subyek Hukum \(Penggugat dan Tergugat\). *Ceramah pada Pendidikan dan Pelatihan Calon Hakim Angkatan IV*](https://cakimptun4.wordpress.com/artikel/subyek-hukum-penggugat-dan-tergugat/Kadar_Slamet_Subyek_Hukum_(Penggugat_dan_Tergugat).Ceramah_pada_Pendidikan_dan_Pelatihan_Calon_Hakim_Angkatan_IV). 2009 Diakses pada Maret 2023.

Layyin Mahfiana. Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo, 2013. Diakses pada Maret 2023. Melalui *jurnal iain ponorogo.ac.id*. Diakses pada Maret 2023.

Mahjudi. *Putusan Hakim Adalah Mahkota Hakim*. <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/2013>. Diakses pada Maret 2023.