

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA
KEPEMILIKAN TANAH GARAPAN
DI DESA TUMPATAN NIBUNG, KECAMATAN BATANG
KUIS, KABUPATEN DELI SERDANG
(Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)**

SKRIPSI

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

Oleh :

FANNY ANDIRAWINOTO

(1906200520)



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

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



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

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

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 191/SK/BAN-PT/AK/NP/PT/2022

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

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA

UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA

BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, 06 Oktober 2023, Jam 09.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FANNY ANDIRAWINOTO
NPM : 1906200520
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GARAPAN DI DESA TUMPATAN NIBUNG, KECAMATAN BATANG KUIS, KABUPATEN DELI SERDANG (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

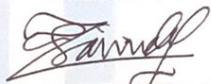
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

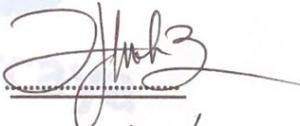
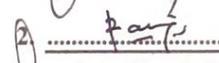
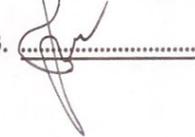

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris


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

ANGGOTA PENGUJI :

1. TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H
2. Dr. NURSARIANI SIMATUPANG, S.H., M.HUM
3. Dr. R. JULI MOERTIONO., S.H., M.Kn

1. 
2. 
3. 



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

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

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/DAN-PT/AK/P/PT/XI/2022

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : FANNY ANDIRAWINOTO
NPM : 1906200520
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GARAPAN DI DESA TUMPATAN NIBUNG, KECAMATAN BATANG KUIS, KABUPATEN DELI SERDANG (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)
PENDAFTARAN : 03 Oktober 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


Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn
NIDN. 0128077201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat di atas dituliskan 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
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FANNY ANDIRAWINOTO
NPM : 1906200520
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL : TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GARAPAN DI DESA TUMPATAN NIBUNG, KECAMATAN BATANG KUIS, KABUPATEN DELI SERDANG (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI
Medan, 03 Oktober 2023
DOSEN PEMBIMBING

Dr. R. JULI MOERTONO, S.H., M.KN.
NIP/NIDN/NIDK: 0128077201

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengabdikan diri ke masyarakat, berabdikanlah ilmu dan tanggung jawab

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [ig umsumedan](#) [fb umsumedan](#) [yt umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Fanny Andirawinoto
NPM : 1906200520
PRODI/BAGIAN : Hukum/Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GARAPAN DI DESA TUMPATAN NIBUNG, KECAMATAN BATANG KUIS, KABUPATEN DELI SERDANG (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)
Pembimbing : Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGA
23 Mei 2023	Bimbingan judul	
16 Agustus 2023	Bimbingan Proposal	
18 Agustus 2023	Revisi Proposal	
19 Agustus 2023	ACC seminar Proposal	
15 September 2023	Bimbingan Bab 1	
17 September 2023	Bimbingan Bab 2	
23 September 2023	Bimbingan Bab 3	
01 Oktober 2023	Bimbingan Bab 4	
03 Oktober 2023	ACC untuk di sidangkan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

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

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn.)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini 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](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [u umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : FANNY ANDIRAWINOTO
NPM : 1906200520
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GARAPAN DI DESA TUMPATAN NIBUNG, KECAMATAN BATANG KUIS, KABUPATEN DELI SERDANG (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)

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

Medan, 03 Oktober 2023
Saya yang menyatakan,



FANNY ANDIRAWINOTO
NPM. 1906200520

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT. Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)”

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.AP. atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan II Ibu Atika Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Pembimbing, Bapak Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., dan Bapak Taufik Hidayat Lubis, S.S., S.H., M.H. selaku Penguji I dan Ibu Dr. Nursariani Simatupang, S.H., M.Hum. selaku Penguji II, yang dengan penuh

perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda Erwin Adhanto dan ibunda Sri Purwaningsih, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, yang selalu menjadi garda terdepan untuk memberikan semangat kepada penulis, juga kepada Bang Angga dan Kak Angkie, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini.

Kesempatan diucapkan terimakasih kepada seseorang yaitu Mohammad Ilham S. yang sudah membersamai untuk menjadi penyemangat selesainya skripsi ini, kemudian sahabat-sahabat lainnya Ridho Akbar, A. Jawari Hasugian, Muhammad Bakhtiar, Luthfiah Kharina, Putri Nadillah Ulva, Febby Salsabila, Usmi Tanjung, Rafikah Aulia, Muhammad Yasir Lubis, Aulia Shafira Haya, Ahmad Husein, Cahaya Mawaddah, Alifiya Chantiya, Putri Handayani, Nisfu Rayyan, Putri Syahaya, Azura Maharani, Luriandra, Dinda Uliana sebagai tempat curahan hati selama ini, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu,

diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, September 2023

Hormat Penulis,

FANNY ANDIRAWINOTO

1906200520

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GARAPAN DI DESA TUMPATAN NIBUNG, KECAMATAN BATANG KUIS, KABUPATEN DELI SERDANG (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)

Tanah garapan merupakan tanah negara yang dikuasai oleh pihak lain yang dilakukan penguasaan dan pengusahaan di atasnya berdasarkan surat keputusan (bukan pemberian hak atas tanah), surat izin atau surat lainnya. Tanah garapan bukan merupakan status hak atas tanah yang mengakibatkan tidak diatur secara jelas didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Tanah garapan juga tidak diatur secara jelas di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tanah garapan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja. Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan perundang-undangan dimana penelitian ini mengutamakan perundang-undangan atau bahan hukum lainnya yang menjadi acuan dalam dasar penelitiannya.

Hasil penelitian ini secara yuridis surat keterangan tanah garapan telah memiliki kekuatan hukum tetap namun, Tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak atau sertifikat sebagai tanda bukti hak, dalam hal ini tanah yang dimaksud adalah tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, bisa didaftarkan menjadi hak milik dengan syarat dan prosedur yang telah ditentukan, dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak atau sertifikat sebagai tanda bukti hak, dalam hal ini tanah yang dimaksud adalah tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, bisa didaftarkan menjadi hak milik dengan syarat dan prosedur yang telah ditentukan, dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kata Kunci: *Tinjauan Hukum, Tanah Garapan*

DAFTAR ISI

Sampul	
Halaman Judul	
Berita Acara Ujian Skripsi	
Pendaftaran Ujian Skripsi	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian Skripsi	
KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Faedah Penelitian.....	8
B. Tujuan Penelitian.....	9
C. Definisi Operasional.....	9
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian	13
1. Jenis dan pendekatan Penelitian	13
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Sumber data	14
4. Alat Pengumpul Data	15
5. Analisis Data.....	15
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Hak Atas Tanah.....	17
B. Hak Guna Usaha	21
C. Tanah Garapan	29
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Legalitas Penggarap Terhadap Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang	32

B. Akibat Hukum Putusan Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang	42
C. Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang Sesuai Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp	59
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	71
A. KESIMPULAN.....	71
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan yang paling mendasar dalam kehidupan setiap manusia. Di atas tanah, setiap manusia melakukan kegiatan sehari-harinya. Oleh karenanya tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Persoalan yang terjadi di atas tanah juga beragam dan perlu dilakukan perencanaan hingga penyelesaian yang matang. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Atas dasar tanah tersebut setiap orang memiliki hak untuk memilikinya dan hak-hak lainnya yang terlebih dahulu harus didaftarkan.

Di dalam Al-Qur'an sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt. kepada manusia. Tanah merupakan darimana manusia berasal dan akan kembali kepadanya dalam keadaan mati. Hal ini ditunjukkan dengan antara lain QS. Taha ayat 55:

مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى

Artinya: “*Darinya (tanah) itulah Kami menciptakan kamu dan kepadanya Kami akan mengembalikan kamu dan dari sanalah kami akan mengeluarkan kamu pada waktu yang lain*”

Ayat lainnya yaitu QS. Al-A'raf ayat 25 :

قَالَ فِيهَا تَحْيَوْنَ وَفِيهَا تَمُوتُونَ وَمِنْهَا تُخْرَجُونَ

Artinya : “Allah berfirman, “Di sana kamu hidup, di sana kamu mati, dan dari sana (pula) kamu akan dibangkitkan.”

Konflik agraria secara umum dapat dikatakan perebutan hak lahan, baik perkebunan, pertanian dan pertambangan.¹ Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menjadi dasar perumusan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagai Langkah pemberian kepastian hukum oleh penguasa melalui pendaftaran tanah.² Rangkaian kegiatan yang telah tersusun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) seringkali masih belum dilaksanakan dengan baik dalam praktiknya. Kegiatan dalam serangkaian pendaftaran tanah meliputi 3 (tiga) bidang, yaitu (1) kegiatan fisik; (2) Kegiatan Yuridis; (3) Penerbitan Surat.³

Kegiatan fisik sendiri bertujuan untuk menghimpun data mengenai letak, batas bangunan, dan tanaman penting di atasnya kemudian baru diberikan tanda batas. Kegiatan yuridis merupakan kegiatan yang bermaksud mendalami data mengenai siapa pemegang hak dari tanah yang dimohonkan serta ada atau tidaknya kehadiran hak pihak lain. Kegiatan penerbitan merupakan kegiatan dalam memberikan tanda bukti hak pada pemohon pendaftaran tanah.⁴ Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tidak menyebutkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak secara

¹ Mukmin Zakie, Konflik Agraria Yang Tak Pernah Reda, *Jurnal Ilmiah Hukum Legality*, 2017, Volume 24 Nomor 1. hlm. 40.

² Suparjo Sujadi, “Pendaftaran Tanah (Initial Registration) Tanah Bekas Hak Milik Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Depok (Laporan Penelitian Singkat Mengenai Praktek Pelaksanaannya)”, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 2017, Volume 34 Nomor 2. hlm. 143

³ Sudiro, Amoury Adi, Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Yang Telah Didaftarkan, *Jurnal Magister Ilmu Hukum*. Volume 5 Nomor 1. hlm. 22-28.

⁴ *Ibid.*

eksplisit. Namun, dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah telah menyampaikan jika sertifikat merupakan tanda bukti hak yang memiliki keberlakuan untuk pembuktian secara kuat berkaitan dengan data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah. Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sistem yang dianut dalam pendaftaran tanah bersifat publikasi negatif, yang artinya negara tidak menjamin kebenaran terhadap data yang telah disajikan, meskipun demikian publikasi negatif yang dianut bukanlah publikasi negative murni. Dengan keberlakuan publikasi negatif tersebut makan sebelum ada pihak lain yang melayangkan gugatan tersebut dianggap benar dan berlaku secara sah.⁵

Perolehan tanah merupakan pertimbangan dalam memberikan kepastian hukum. Tanah yang akan dimohonkan tidak selalu berdasarkan hak kepemilikan tanah yang ada pada UUPA, tetapi dapat pula penguasaan tanah di luar ketentuan dalam Undang-Undang tersebut. Seperti halnya tanah garapan yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar mekanisme Ketatalaksanaan Kewenang Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota (selanjutnya disebut KepKBPN No. 2/2003). Keberadaan tanah garapan tidak bertentangan dengan amanat UUPA karena tanah garapan merupakan tanah yang belum atau sudah dilekati hak kemudian

⁵ Alfian Saputra, Analisis Yuridis Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY Tentang Sertifikat Ganda Pada Tanah Garapan, 2021. hlm. 2.

dimanfaatkan oleh pihak lain baik melalui persetujuan dahulu maupun tanpa persetujuan dapat terikat jangka waktu tertentu maupun tanpa jangka waktu.⁶

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dibuat sebagai perwujudan perlindungan negara terhadap pemegang hak atas tanah. ⁷Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, Pepetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat dan untuk keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan dan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur mengenai biaya dalam pendaftaran

⁶ *Ibid*, hlm. 3

⁷ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA)

tanah sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai dengan 34 UUPA. Berdasarkan Pasal 50 ayat 2 UUPA, disebutkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, akan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal tersebut, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak Guna Usaha hanya terjadi pada tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Namun hal ini tidak menutup kemungkinan mengenai tanah yang tak langsung dikuasai oleh negara, asal dengan syarat khusus, yaitu subjek hukum tersebut harus mampu mengubah status tanah dari tanah yang tidak langsung dikuasai oleh negara menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.⁸

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara. Pemberian hak guna usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan hak guna usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesainya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan hak guna usaha itu terdapat tanaman dan atau bangunan

⁸ Sri Hajati, dkk., 2018. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya : Airlangga University Press. hlm. 77

milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan kepada pemegang hak guna usaha yang baru.⁹

Penyelenggaraan atas tanah juga dilakukan agar tertib administrasi dan hukum yang terdapat dalam beberapa peraturan yang mengaturnya, diantaranya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian disempurnakan dengan disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diperkuat lagi dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Aturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Telah disebutkan secara tegas dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) bahwa setiap urusan yang terjadi di bidang pertanahan merupakan urusan pemerintah dengan adanya kewenangan dari pemerintah, maka dari itu dalam proses penyelesaian sengketa yang terjadi di bidang agrarian atau pertanahan akan diselesaikan oleh pemerintah. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA telah ditegaskan bahwa kewenangan dalam pengaturan serta penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan terhadap tanah yang mana untuk menentukan dan mengatur korelasi hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang berhubungan dengan pertanahan.¹⁰

⁹ *Ibid*, hlm. 78

¹⁰ Raras, Wimbi, Kewenangan dan Peran Peraturan Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Agraria, *Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan*, Volume 19 Nomor 2. hlm. 1109-1110

Yang dimaksud dengan BPN adalah Badan Pertanahan Nasional yang berperan sebagai Lembaga independent dan bergerak dalam bidang non departemen. Tugas dari BPN sendiri adalah membantu dalam pelaksanaan tugas dari pemerintah dalam ruang lingkup pertanahan yang bergerak pada sektor nasional, regional, bahkan sektoral. Fungsi dari Lembaga independen dalam hal ini BPN adalah yang secara garis besar dapat digolongkan untuk melakukan penanganan dan menyelesaikan sengketa di bidang pertanahan. Sesuai dengan kewenangannya BPN memiliki objek-objek tertentu yang dapat dinilai sebagai timbulnya sengketa di masyarakat seperti pendaftaran atas tanah.¹¹

Berdasarkan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN-Lbp, hak guna usaha atas tanah para penggugat tidak didaftarkan kepada BPN yang menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara karena salah satu pihak tergugatnya selaku pihak yang diberi hak guna usaha atas tanah tersebut tidak mendaftarkannya. Selanjutnya, pihak tergugat tidak ingin mengganti kerugian kepada para penggugat terkait telah menguasai dan mengusahai serta membangun di atas bidang tanah tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dilakukan kajian secara mendalam dalam sebuah penelitian dengan judul : **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH GARAPAN DI DESA TUMPATAN NIBUNG, KECAMATAN BATANG KUIS, KABUPATEN DELI SERDANG (Analisis Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)”**.

¹¹ *ibid*, hlm. 1110.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian di atas, untuk mencapai tujuan penelitian, maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal yang akan dimuat dalam rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa legalitas penggarap terhadap kepemilikan tanah garapan di desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp?
2. Bagaimana akibat hukum Putusan sengketa kepemilikan tanah garapan di desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp?
3. Bagaimana perlindungan hukum kepemilikan tanah garapan di desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp?

2. Faedah Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, penelitian ini dapat memberikan faedah antara lain :

a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai sengketa kepemilikan tanah garapan dan penyelesaiannya berdasarkan putusan serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan

ataupun informasi kepada praktisi-praktisi mengenai sengketa kepemilikan tanah garapan dan penyelesaiannya berdasarkan putusan hakim.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui legalitas penggarap terhadap kepemilikan tanah garapan di desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp.
2. Untuk mengetahui akibat hukum putusan sengketa kepemilikan tanah garapan di desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum kepemilikan tanah garapan di desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp.

C. Definisi Operasional

Berdasarkan judul penelitian ini mengenai “Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang (Analisis Putusan Nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Lbp)”, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan ditentukan :

- a) Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.¹²
- b) Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.¹³
- c) Tanah garapan adalah sebidang tanah atau lahan yang telah atau belum dilekati suatu hak oleh pihak lainnya, baik dengan maupun tanpa persetujuan pihak yang memiliki hak, termasuk dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.¹⁴
- d) Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) maupun warga negara asing (selanjutnya disebut WNA).¹⁵
- e) Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.¹⁶

¹² Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹³ Pasal 1 Ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁴ Keputusan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003

¹⁵ Urip Santoso, 2010. *"Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah"* Jakarta : Kencana, hlm. 87

¹⁶ Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- f) Hak guna usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayae upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan.¹⁷
- g) Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c 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.¹⁸
- h) 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.¹⁹

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, akan tetapi ini terbukti bukan merupakan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Berdasarkan hal tersebut, adapun penelitian penulis lain, diantaranya:

¹⁷ Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁸ Pasal 1 Ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁹ Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

1. Surya Aji Arif Kurniawan, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Pada Tahun 2021, dengan judul penelitian : “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Garapan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/Pdt.G/2018/PN.Smg). Adapun permasalahan dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim Hak Intelektual dalam memutus perkara no. 214/Pdt.G/2018/PN.Smg
 - b. Bagaimana akibat hukum dari putusan majelis hakim no. 214/Pdt.G/2018/PN.Smg

2. Yusriansyah Ramadhan, dengan judul : “Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011). Adapun permasalahan dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Bagaimana keabsahan pelepasan hak dan ganti kerugian tanah garapan berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011
 - b. Bagaimana akibat hukum kepemilikan tanah garapan berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011
 - c. Apakah penyelesaian perkara terhadap sengketa tanah garapan berdasarkan putusan Mahkamah Agung No.537.K/Pdt/2011 telah memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas, maka dapat dikatakan cukup berbeda dengan penelitian yang

dilakukan oleh penulis saat ini, yakni terkait penyelesaian sengketa kepemilikan tanah garapan.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Menurut Soedjono Soekanto, metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.²⁰ Bahan Pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus dan merupakan tema sentral suatu penelitian.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif. Penelitian deskriptif adalah mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003. *"Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat"*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm. 13

3. Sumber data

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

- a. Data yang bersumber dari Hukum islam, yaitu Al-Qur'an dan Hadist (QS. Taha Ayat 55 & QS. Al-A'raf Ayat 25). Data yang bersumber dari hukum islam lazim pula disebutkan sebagai data kewahyuan. Bahwa dalam penelitian ini dicantumkan berupa ayat Al-Qur'an sebagai dasar mengkaji, menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.
- b. Data Sekunder, yaitu data Pustaka yang terdiri dari :
 - a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan, dan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - b) Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan yang digunakan berupa buku-buku, jurnal, karya ilmiah, dan internet yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diangkat.

- c) Bahan hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer dan skunder yaitu berupa kamus, ensiklopedia, indeks majalah hukum, dan lainnya.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian berupa studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara :

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Perpustakaan Kota Medan, dan Perpustakaan Daerah Sumatera Utara guna menghimpun data skunder seperti, buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah peraturan Perundang-Undangan, dan lain sebagainya yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Setelah mengumpulkan semua data, langkah selanjutnya adalah mengolah dan menganalisis data tersebut. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis kualitatif. Dengan mengumpulkan semua data dan menganalisis keterkaitan antara berbagai jenis data kemudian data tersebut diolah secara

sistematis, dianalisis dan dikonstruksikan secara keseluruhan. Selain itu semua data akan diseleksi dan diolah, dilanjutkan dengan analisis secara kualitatif.²¹

Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dikumpulkan dan dianalisis melalui pengelompokan, penyusunan sistematis dan analisis kualitatif, kemudian menggunakan pemikiran deduktif untuk menarik kesimpulan.

²¹ M. Syamsudin. 2007. "*Operasional Penelitian Hukum*", Raja Grafindo: Jakarta, hlm. 133.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²²

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan

²² Boedi Harsono, 2007, *“Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya”*, Jakarta : Djambatan, hlm. 283

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ada penegasan kata ‘wewenang’ di dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga ditafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sehingga secara substansi hak atas tanah lebih menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum terhadap suatu hak di atas bidang tanah yang dipunyainya.²³

Ciri khas dari hak atas tanah adalah pihak yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya, oleh karena itu hak atas tanah berbeda kedudukannya dengan hak penggunaan atas tanah.²⁴

²³ Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. 2018. “*Buku Ajar Hukum Agraria*” Medan : UMSU Press. Hlm. 47

²⁴ *Ibid*, hlm. 48

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badang-badan hukum.” Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia, maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara Bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Moertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :²⁵

a. Wewenang umum.

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas

²⁵ Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., 2012 “*Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*” Jakarta : Kencana, hlm. 89-90

tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan Perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu :

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.²⁶

²⁶ *Ibid*, hlm. 90

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.

B. Hak Guna Usaha

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Usaha atau HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan menurut Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak guna usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan.²⁷

Pemegang hak guna usaha menikmati segala hak yang terkandung dalam hak milik atas tanah yang ada dalam usahanya, tetapi ia tidak boleh berbuat sesuatu yang kiranya dapat menurunkan harga tanah itu. Dengan demikian ia tidak boleh antara lain melakukan penggalian batu, batu bara terpendam, tanah liat atau bagian tanah lain sejenis itu, kecuali bila penggalian itu memang sudah dimulai ketika hak itu diperolehnya.²⁸

Pemegang hak guna usaha tidak berhak menuntut pemilik tanah membayar harga gedung, bangunan, tanaman dan apa saja yang dibuat oleh yang tersebut

²⁷ Pasal 720 KUHPerdato

²⁸ Pasal 721 KUHPerdato

pertama dan masih ada di atas tanah itu pada saat berakhirnya hak guna usaha. Dengan berakhirnya hak guna usaha, pemilik tanah mempunyai tuntutan perseorangan terhadap pemegang hak usaha untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga yang disebabkan pemegang hak guna usaha lalai dan kurang memelihara pekarangan dan untuk hak-hak yang akibat kesalahan pemegang hak guna usaha telah gugur karena lewat waktu.²⁹

Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :

- a. warga-negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna-usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Pasal 19 UUPA. Pendaftaran yang dimaksud merupakan alat

²⁹ Pasal 726 & 731 KUHPerdara

pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.³⁰

Ketentuan tentang HGU dapat dijumpai dalam Pasal 28 sampai 34 UUPA, Pengertian HGU berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna Perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. HGU pada dasarnya termasuk hak atas tanah yang bukan bersumber hukum adat, melainkan keperluan masyarakat modern, oleh karenanya hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu yang lama.

Ketentuan jangka waktu HGU menurut Pasal 29 UUPA yaitu hak guna usaha diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk Perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan Perusahaan. Oleh karena jangka waktunya yang relatif lama, maka HGU hanya dimungkinkan atas tanah yang dikuasai negara.

Ciri-ciri yang melekat pada HGU berdasarkan UUPA adalah antara lain; hanya dapat diberikan atas tanah negara, dapat beralih karena pewarisan, mempunyai jangka waktu terbatas, dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan, dapat dialihkan kepada pihak lain, dapat dilepaskan menjadi tanah negara.³¹

³⁰ Pasal 30-32 UUPA

³¹ Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., 2022. "Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya", Medan : UMSU Press, hlm. 72

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagai peraturan pelaksanaan UUPA telah dicabut oleh PP No. 18 Tahun 2021. Ketentuan tentang HGU dalam PP tersebut diatur mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 33, yaitu :

Pertama, ketentuan tentang subjek HGU berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPA yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek HGU, maka berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 memerintahkan agar dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dan apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.³²

Kedua, Tanah yang di atasnya dapat diberikan HGU selain tanah negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 UUPA, juga dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan Pasal 21 PP No. 18 Tahun 2021.

Ketiga, masa berlaku HGU berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 dipertegas menjadi paling lama 35 tahun dari sebelumnya hanya 25 tahun kemudian dapat diperpanjang paling lama 25 tahun dan dapat juga diperbarui paling lama 35 tahun sehingga total jangka waktu pengelola HGU bisa mencapai paling lama 95 tahun.

Keempat, Keputusan pemberian HGU di atas tanah negara dilakukan oleh Menteri dan HGU di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan oleh Menteri setelah

³² PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

ada persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, dan terhadap keputusan Menteri tersebut dapat dibuat secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 23 PP No. 18 Tahun 2021. Keputusan Menteri tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat atas tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 24 PP No. 18 Tahun 2021.

Kelima, kewajiban-kewajiban pemegang HGU berdasarkan Pasal 27 PP No. 18 Tahun 2021, yaitu sebagai berikut :

- a. Melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. Mengusahakan tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
- d. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- e. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi perkarangan atau bidang tanah yang terkurung;
- f. Mengelola, memelihara, dan menguasai serta mempertahankan fungsi Kawasan konservasi bernilai tinggi, dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha;
- g. Menjaga fungsi konservasi sepadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;

- h. Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- i. Memfasilitasi pembangunan kebun Masyarakat sekitar paling sedikit 20 persen dari luas tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;
- j. Menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
- k. Melepaskan hak atas tanah baik Sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- l. Menyerahkan Kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah Hak Guna Usaha hapus.

Keenam, larangan-larangan bagi pemegang HGU berdasarkan ketentuan

Pasal 28 PP No. 18 Tahun 2021, adalah :

1. Menyerahkan pemanfaatan tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
2. Mengurung atau menutup perkarangan atau bidang tanah kain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
3. Membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
4. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
5. Menelantarkan tanahnya;

6. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal areal HGU terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Ketujuh, hak-hak pemegang HGU berdasarkan ketentuan Pasal 29 PP No. 18 Tahun 2021 adalah sebagai berikut :

1. Menggunakan dan memanfaatkan tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
2. Memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan hak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau;
3. Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kedelapan, menurut ketentuan Pasal 30 ayat (1), (2) dan (3) PP No. 18 Tahun 2021 terhadap HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; HGU dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya dan terhadap pelepasan HGU dimaksud harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Kesembilan, sebab-sebab hapusnya HGU ditentukan oleh Pasal 31 PP No.

18 Tahun 2021, yaitu karena;

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena;
 1. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang HGU
 2. Cacat administrasi; atau
 3. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;
- d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. Dicabut berdasarkan undang-undang;
- g. Ditetapkan sebagai tanah telantar;
- h. Ditetapkan sebagai tanah musnah;
- i. Berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah, untuk HGU di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
- j. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Kesepuluh, setelah HGU hapus maka akibat hukumnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1), (2) dan (3) PP No. 18 Tahun 2021 yaitu : hapusnya HGU di atas tanah negara, mengakibatkan tanah menjadi berstatus tanah

negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan. Tanah negara bekas HGU dimaksud kemudian untuk penataan Kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri. Sedangkan hapusnya HGU di atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya Kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

C. Tanah Garapan

Garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan, dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak. Dapat juga dikatakan istilah garapan ialah hubungan hukum antara penggarap dengan sebidang tanah negara berdasarkan surat keputusan (bukan pemberian hak atas tanah), surat izin atau surat lain maupun yang tidak berdasarkan sesuatu surat pun termasuk dalam pengertian garapan ini : *Occupatie vergunning*, izin pakai, izin garapan, atau nama lainnya yang sejenis.

Selain definisi di atas, yang dimaksudkan dengan garapan adalah tanah yang diduduki, dipelihara, dan/atau dibebaskan dari penggarapnya semula, sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960. Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur adanya tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah.

Pembangunan sektor pertanian disamping untuk mencapai dan memperbesar produksi pertanian, juga adalah untuk meningkatkan taraf hidup para petani, karena petani merupakan saka guru pembangunan nasional. Yang disebut

sebagai manusia tani adalah mereka yang pencariannya (pokok) mengusahakan tanah pertanian. Rumusan pengertian petani dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 huruf e disebutkan, petani ialah orang, baik yang mempunyai maupun tidak mempunyai tanah yang mata pencarian pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian.

Dalam teori semua Tanah yang ada di Indonesia adalah kepunyaan negara Indonesia, dalam arti negara yang mempunyai kedaulatan atas tanah tersebut. Tetapi tanah-tanah itu mungkin tanah negara bebas (tanah yang belum berada di bawah kekuasaan seorang warga negara atau pribadi lain atau badan hukum) atau tanah negara tidak bebas (di atas mana sudah ada salah satu hak dari warga negara, atau badan hukum hak itu didasarkan kepada hukum adat, mungkin didasarkan kepada hukum adat, mungkin didasarkan kepada ketentuan undang-undang dan hukum tertulis lain dari pemerintah.

Pejabat harus dapat menjabarkan artian Undang-Undang khususnya tentang pertanahan ini sehingga kaum tani benar-benar menikmati arah pembangunan bangsa Indonesia, dimana pertanian adalah yang paling diutamakan di samping sektor-sektor lainnya seperti perindustrian, perdagangan, dan lain sebagainya. Namun demikian di dalam rangka kepastian hukum bagi petani khususnya petani penggarap, Undang-Undang No. 2 tahun 1960 adalah landasan berpijak di samping Undang-Undang lainnya yang mengatur masalah pertanahan.

Sampai saat ini peraturan yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum daripada penggarapan tanah-tanah tersebut adalah Undang-Undang Nomor 51b Prp. Tahun 1960 (Lembaran negara 1960 Nomor 158) Tentang larangan pemakaian

tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 (Lembaran Negara No. 3) telah dijadikan Undang-Undang. Maka dengan keluarnya Undang-Undang No. 51 Prp. Tahun 1960 tersebut, dicabut peraturan-peraturan sebelumnya yang mengatur tentang kedudukan tanah secara liar, yang diatur di dalam *Ordonantie Onrechtmatige occupatie van groden* (S. 1948-110) dan Undang-Undang Darurat No. 8 Tahun 1954 serta Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1966, sepanjang mengenal larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Legalitas Penggarap Terhadap Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang

Tanah merupakan tempat keberlangsungan kehidupan manusia yang mempunyai kedudukan yang sangat Vital. Hal ini disebabkan hampir seluruh aspek kehidupannya terutama bagi bangsa Indonesia tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah yang sesungguhnya tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupannya. Sejarah peradaban manusia telah membuktikan bahwa tanah merupakan salah satu faktor utama dalam menentukan produksi pada setiap fase peradaban.

Tanah memiliki nilai-nilai, baik ekonomis yang tinggi, filosofis, politik, sosial, kultural, dan ekologis yang menjadikan tanah sebagai sebuah harta berharga yang sangat dibutuhkan dan ada banyak kepentingan yang membutuhkannya, sehingga terus-menerus dan bahkan dapat memicu berbagai masalah sosial yang rumit dikarenakan perkembangan penduduk dan kebutuhan yang menyertainya tidak sebanding dengan luasan tanah yang tidak pernah bertambah dan oleh karena adanya ketimpangan dari struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah serta ketimpangan terhadap sumber-sumber produksi lainnya.

Pengaturan tentang tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan tujuan

untuk memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah.

Negara sebagai kekuasaan tertinggi atas rakyat, berkewajiban untuk:

1. Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut penguasaan bumi, air, dan ruang angkasa.

Tanah sering kali dipadankan dengan istilah agraria, Menurut kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) Agraria merupakan hal-hal yang terkait dengan pembagian, peruntukan, dan pemilikan lahan. Agraria sering pula disamakan dengan pertanian. Sehingga tidak heran bila banyak kalangan masyarakat, ketika berbicara perihal agraria berarti yang ada dalam benaknya yaitu perihal tanah. Dalam UUPA, asas hak menguasai negara atas tanah itu diatur dan diturunkan ke macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang badan hukum. Negara memberikan beberapa macam hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum dengan maksud agar si pemegang hak mengelola tanah sesuai hak tersebut sejauh tidak bertentangan dengan batas-batas yang ditetapkan negara. Pemegang hak juga dibebani kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah itu dalam rangka menyokong kepastian hukum.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta aturan-aturan pelaksanaannya memberikan perwujudan jaminan kepastian hukum terhadap hak

atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting dalam membangun dan mewujudkan kepastian hukum dan penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah.

Di dalam amar putusan Putusan Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp Menyatakan sah dan berkekuatan hukum terhadap :

1. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/01/TN/2015, atas nama Kliwon tertanggal 06 November 2015
2. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/02/TN/2015, atas nama Sulastri tertanggal 06 November 2015
3. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/03/TN/2015, atas nama Saniman tertanggal 06 November 2015
4. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/04/TN/2015, atas nama Mariani tertanggal 06 November 2015
5. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/05/TN/2015,atas nama Siti Sahara Pulungan tertanggal 06 November 2015
6. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/06/TN/2015, atas nama Sarimin tertanggal 06 November 2015
7. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/07/TN/2015, atas nama Sri Setiani tertanggal 06 November 2015
8. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/08/TN/2015,atas nama Sutrisno tertanggal 06 November 2015
9. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/09/TN/2015,atas nama Suprpto tertanggal 06 November 2015

10. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/10/TN/2015, atas nama Sutarmin tertanggal 06 November 2015
11. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/11/TN/2015, atas nama Bariyem tertanggal 06 November 2015
12. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/12/TN/2015, atas nama Saginem tertanggal 06 November 2015
13. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/13/TN/2015, atas nama Sukini tertanggal 06 November 2015
14. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/14/TN/2015, atas nama Misno tertanggal 06 November 2015
15. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/15/TN/2015, atas nama Nuriani tertanggal 15 November 2015
16. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/16/TN/2015, atas nama Agus Mulyo tertanggal 06 November 2015
17. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/17/TN/2015, atas nama Suwartik tertanggal 06 November 2015
18. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/18/TN/2015, atas nama Selamat tertanggal 06 November 2015
19. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/19/TN/2015, atas nama Suliyah tertanggal 06 November 2015
20. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/20/TN/2015, atas nama Suwito tertanggal 06 November 2015

21. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/21/TN/2015, atas nama Supariatik tertanggal 06 November 2015
22. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/22/TN/2015, atas nama Wagirin tertanggal 06 November 2015
23. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/23/TN/2015, atas nama Tumini tertanggal 06 November 2015
24. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/24/TN/2015, atas nama Selamat B tertanggal 06 November 2015
25. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/25/TN/2015, atas nama Muriati tertanggal 06 November 2015
26. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/26/TN/2015, atas nama Susiadi tertanggal 06 November 2015
27. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/01/TN/2016, atas nama Marlina tertanggal 15 Februari 2016
28. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/02/TN/2016, atas nama Suminem tertanggal 15 Februari 2016
29. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/03/TN/2016, atas nama Sukirman tertanggal 15 Februari 2016
30. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/04/TN/2016, atas nama Misgiati tertanggal 15 Februari 2016
31. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/05/TN/2016, atas nama Handoko tertanggal 15 Februari 2016

32. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/06/TN/2016, atas nama Selianto Syahputra tertanggal 15 Februari 2016
33. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/07/TN/2016, atas nama Sukirno tertanggal 15 Februari 2016
34. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/08/TN/2016, atas nama Sugiatik tertanggal 15 Februari 2016
35. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/09/TN/2016, atas nama Sukarni tertanggal 15 Februari 2016
36. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/10/TN/2016, atas nama Kusno tertanggal 15 Februari 2016
37. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/11/TN/2016, atas nama Jumini tertanggal 15 Februari 2016
38. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/12/TN/2016, atas nama Anto Kumpol tertanggal 15 Februari 2016
39. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/13/TN/2016, atas nama Isnarti tertanggal 15 Februari 2016
40. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/14/TN/2016, atas nama Muchlis tertanggal 15 Februari 2016
41. Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593.83/15/TN/2016, atas nama Sugiono tertanggal 15 Februari 2016

Menurut Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) perihal keputusan kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003, tertanggal 28 Agustus 2003 disebutkan bahwa:

“Tanah Garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan suatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu”³³

Mengacu kepada penjelasan selanjutnya sesuai Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) perihal keputusan kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003, tertanggal 28 Agustus 2003, status dari tanah Garapan ini tidak termasuk kedalam tanah hak sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dalam literatur-literatur hukum agraria, tanah garapan dimanfaatkan oleh masyarakat karena awalnya tanah yang digarap tidak sedang dimanfaatkan oleh pihak manapun walaupun tanah tersebut tanah negara.

Surat keterangan tanah yang menjadi alas hak penggugat merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Surat Keterangan Penguasaan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang dibuat oleh Lurah harganya lebih terjangkau.

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dipahami bahwa Kepala Desa/lurah berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang

³³ Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) perihal keputusan kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003, tertanggal 28 Agustus 2003

Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa. Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertifikat.

Dari uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan penguasaan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b

angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Akan tetapi setelah terbitnya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1756/15.I/IV/2016, yang mana isi dari surat edaran tersebut ialah menyederhanakan proses pendaftaran tanah, maka keberadaan surat keterangan penguasaan tanah menjadi tidak jelas.

Adapun yang menjadi tujuan terbitnya surat edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1756/15.I/IV/2016 ini adalah untuk menjamin kepastian hukum atas hak tanah masyarakat dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pendaftaran tanah. Mengingat masih terdapat masyarakat yang menguasai tanah namun tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan tanah (alas hak) secara lengkap dan bahkan sama sekali tidak mempunyai bukti kepemilikan sehingga terkendala dalam permohonan pendaftaran hak atas tanahnya. Seperti yang dikatakan oleh ke Kementerian ATR/BPN bahwa salah satu syarat dalam mengurus sertifikat adalah Surat Kepemilikan Penguasaan Tanah (SKPT) yang mana surat tersebut dikeluarkan oleh kelurahan setempat.³⁴

Maka ditinjau secara yuridis surat keterangan tanah garapan telah memiliki kekuatan hukum tetap namun, Tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak atau sertifikat sebagai tanda bukti hak, dalam hal ini tanah yang dimaksud adalah tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, bisa

³⁴ DONO DOTO WASONO, *Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (Skpt) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak)*, <https://media.neliti.com/media/publications/209799-kekuatan-hukum-surat-keterangan-penguasa.pdf>, di akses pada tanggal 1 Oktober 2023, Pukul 17.52 WIB

didaftarkan menjadi hak milik dengan syarat dan prosedur yang telah ditentukan, dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pemberian jaminan hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan kepada para pihak yang berkepentingan, seperti calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek pembuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya.

Secara nomenklatur hak garap belum disebutkan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini didasarkan pada realitas bahwa hak garap bukanlah hak atas tanah, melainkan hak yang timbul bagi penggarap atas suatu tanah garapan. Pada awalnya hak garap sendiri merupakan turunan dari hukum adat, yaitu kegiatan masyarakat adat untuk mengusahakan dan mengerjakan tanah tanpa didasari hak atas tanah sebagaimana ditentukan oleh UUPA. Tanah garapan dan penggarap sendiri telah disebutkan dalam berbagai ketentuan. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil mengatur tentang hubungan antara penggarap dengan pemilik tanah, sehingga tanah garapan yang dimaksud dalam undang-

undang ini adalah tanah yang telah terdapat hak perseorangan di atasnya, bukan tanah negara.³⁵

B. Akibat Hukum Putusan Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016. Dalam Peraturan Menteri ini adapun yang dimaksud dengan:

1. Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.
2. Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
3. Konflik Tanah yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
4. Perkara Tanah yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.³⁶

³⁵ Rahmat Ramadhani, *Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perk ebulan Nusantara II Oleh Para Penggarap*, Vol. 1, Sintesa, 2021, 860.

³⁶ Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan melalui jalur pengadilan, dapat diselesaikan dengan gugatan kepada Badan Petanahan Nasional, gugatan perdata di pengadilan umum, gugatan pada PTUN, dan kasasi hingga peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Objek perkara dalam sengketa atas sertifikat hak atas tanah yang di periksa dan disidangkan di Pengadilan Negeri yaitu, bukan tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara atau sertifikat hak atas tanah tersebut melainkan hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dilanggar sebagai akibat keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara atau keluarnya sertifikat tersebut.

Putusan Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp merupakan perkara yang diajukan dan diperiksa melalui pengadilan umum. Apabila pemeriksaan perkara selesai, menurut Pasal 178 HIR, majelis hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang dijatuhkan. Putusan yang telah dijatuhkan atau amar putusan yang telah dibacakan oleh hakim mengakibatkan adanya hubungan hukum antara para pihak dengan barang objek yang disengketakan.

Putusan Akhir Lazim disebut dengan istilah: "*Eind vonnis*", atau "*final judgement*" yaitu putusan dijatuhkan oleh hakim sehubungan dengan pokok perkara dan mengakhiri perkara pada tingkat peradilan tertentu.

Putusan Akhir dapat dibedakan menjadi:

1. Putusan Deklaratoir (*declaratoir vonnis*) adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dengan sifat menerangkan hal mana ditetapkan suatu keadaan hukum atau menentukan benar adanya situasi hukum yang dinyatakan oleh pemohon. Misalnya: oleh hakim ditetapkan bahwa seorang anak tertentu

adalah anak yang sah, ditetapkan tentang kelahiran seseorang, penetapan seseorang sebagai ahli waris, dan lain sebagainya.

2. Putusan Konstitutif (*constitutive vonnis*) adalah putusan hakim yang meniadakan atau menciptakan suatu keadaan hukum. Misalnya: pemutusan perkawinan, pengangkatan wali, pemberian pengampunan, pernyataan pailit, pemutusan perjanjian dan lain sebagainya.
3. Putusan Kondemnatoir (*condemnatoir vonnis*) adalah putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi. Misalnya: menghukum tergugat untuk mengembalikan sesuatu barang kepada penggugat atau menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada penggugat, dan lain sebagainya.
4. Putusan Kontradiktoir (*contradictoir vonnis*) adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal tergugat pernah datang menghadap di persidangan walaupun ia tidak memberi perlawanan atau pengakuan. Misalnya: penggugat menggugat tergugat karena masalah utang piutang di Pengadilan Negeri. Setelah dipanggil dengan sah dan patut, tergugat pada persidangan datang dan untuk selanjutnya tidak pernah datang lagi hingga perkara selesai diperiksa.
5. Putusan Verstek (*verstek vonnis*) adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut untuk datang menghadap.³⁷

³⁷ Laila M Rasyid dan Herinawati, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, (Aceh: Unimal Press, 2015), halaman. 101-102

Majelis hakim di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menjatuhkan putusan akhir berupa putusan deklaratoir (*declaratoir vonnis*). Hal tersebut dapat dilihat pada bunyi amar putusan “menyatakan”, bahwa hakim menegaskan dan menetapkan status Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 41 adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas $\pm 41,7112$ Ha (lebih kurang empat puluh satu koma tujuh satu satu dua hektar) dan seluas $\pm 9,9219$ Ha (lebih kurang sembilan koma sembilan dua satu sembilan hektar) yang terletak di Dusun III, Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan 41 (empatpuluh satu) Surat Keterangan Tanah Garapan Namun, putusan akhir pada perkara ini juga berupa putusan kondemnator atau (*condemnatoir vonnis*). Hal tersebut dapat dilihat dari amar putusan yang berbunyi “menghukum”, bahwa para Tergugat diperintahkan Tergugat I dan Tergugat II serta terhadap siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah seluas $\pm 41,7112$ Ha (lebih kurang empat puluh satu koma tujuh satu satu dua hektar) dan seluas $\pm 9,9219$ Ha (lebih kurang sembilan koma sembilan dua satu sembilan hektar) berikut segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Dusun III, Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah Garapan masing-masing para Penggugat tersebut.

Kekuatan Keputusan Hakim Dalam putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terdapat tiga macam kekuatan, yaitu:

1. Kekuatan Mengikat

Putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*kracht van gewijsde power in force*) tidak dapat diganggu gugat, artinya sudah tertutup

kesempatan menggunakan upaya hukum biasa untuk melawan putusan itu, karena tenggang waktu yang ditentukan undang-undang sudah lampau. Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap bersifat mengikat. Apa yang diputus oleh hakim dianggap benar dan pihak-pihak berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut. Sifat mengikat putusan bertujuan untuk menetapkan suatu hak atau suatu hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara, atau menetapkan suatu keadaan hukum tertentu, atau untuk melenyapkan keadaan hukum tertentu. Karena itu kekuatan pasti dari putusan yang sudah tetap itu hanya meliputi bagian pernyataan saja (declarative), sebab dalam bagian pernyataan itulah ditetapkan suatu hak, atau hubungan hukum atau suatu keadaan hukum tertentu atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu.

2. Kekuatan Pembuktian

Putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak yang berperkara, sepanjang mengenai peristiwa yang telah ditetapkan dalam putusan itu. Karena putusan hakim itu pembentukan hukum *in concreto*, maka peristiwa yang telah ditetapkan dianggap benar, sehingga memperoleh kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan bukti sempurna itu berlaku baik antara pihak-pihak yang berperkara maupun terhadap pihak ketiga. Terhadap peristiwa yang lain hanya mempunyai kekuatan bukti bebas, atau sebagai persangkaan saja. Misalnya: suami-isteri berperkara ke muka

hakim, kemudian dengan putusan hakim mereka bercerai, maka surat putusan cerai mereka mempunyai kekuatan bukti yang sempurna bagi mereka berdua dan terhadap pihak ketiga, karena perceraian mereka telah ditetapkan sebagai hukum. Apabila salah satu atau kedua mereka itu kawin lagi dengan orang lain, dapat dilakukan dengan menunjukkan surat putusan cerai mereka itu.

3. Kekuatan Untuk Dilaksanakan

Putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, memperoleh kekuatan pasti. Dengan demikian mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan (*executoriale kracht*). Bagi pihak yang telah dinyatakan kalah dalam perkara, berkewajiban untuk melaksanakan putusan dengan kemauannya sendiri. Tetapi jika ia tidak mau melaksanakan putusan itu dengan sukarela, putusan itu dapat dilaksanakan dengan paksa, bila perlu dengan bantuan alat Negara. Syarat bagi putusan untuk memperoleh kekuatan *executorial* adalah kata-kata “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memberi kekuatan eksekutorial bagi putusan-putusan pengadilan di Indonesia.³⁸

Pada perkara ini, Putusan Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp telah mempunyai kekuatan mengikat karena tidak ada lagi upaya hukum yang dilakukan. Berdasarkan putusan nomor Putusan Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp hakim menerima sebagian gugatan Pengugat. Dalam putusan tersebut, hakim memerintahkan para Tergugat

³⁸ *Idem*, Halaman.. 109-111

untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Pengugat selaku pemilik tanah yang terbukti dalam penyelesaian perkara pada persidangan perdata. Namun, berdasarkan penjelasan terhadap seluruh analisis mengenai pertimbangan hukum hakim diatas, penulis tidak sependapat dengan putusan nomor : Putusan Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp tersebut.

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harusnya memperhatikan asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Hakim sebagai penegak hukum yang memiliki wewenang untuk menjatuhkan putusan seadil-adilnya. Namun sengketa hak atas tanah pada putusan nomor: Putusan Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp tersebut dapat dikategorikan putusan yang kurang memperhatikan asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Penulis tidak sependapat dengan putusan nomor: Putusan Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp tersebut. Pada perkara ini, hakim seharusnya dalam membuat keputusan harus memperhatikan berbagai hal yang berkaitan dengan suatu perkara yang diperiksanya.

Di dalam persidangan sengketa hak atas tanah tersebut terdapat fakta-fakta dan pendapat hukum yang menjelaskan mengenai objek sengketa (status hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, pendaftaran sertifikat hak atas tanah, alat bukti maupun saksi) yang kurang diperhatikan oleh hakim.³⁹Dari analisis yang penulis buat dapat disimpulkan siapa sebenarnya yang berhak atas tanah sengketa tersebut. Dari hasil analisis yang dilakukan oleh penulis seharusnya Tergugat lah yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa dan hakim dalam putusannya

³⁹ Abdurahman Syarif dan Mahendra Wardhana, *Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor : 104/Pdt.G/2019/Pn Ktg Tentang Jual Beli Bangunan Tidak Beserta Dengan Tanah*, (Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya) hlm. 13

kurang mencerminkan tiga unsur yakni keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan. Putusan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

Akibat hukum bagi Pengugat, terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak Pengugat Majelis Hakim mengabulkan gugatan Pengugat untuk sebagian, dari putusan tersebut Pengugat 1 sapaai dengan penggugat 41 mendapat objek sengketa yang terletak di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang dengan ukuran luas seluas $\pm 41,7112$ Ha (lebih kurang empat puluh satu koma tujuh satu satu dua hektar) dan seluas $\pm 9,9219$ Ha (lebih kurang sembilan koma sembilan dua satu sembilan hektar) yang terdiri:

1. Sebidang tanah seluas ± 8.204 M² atas nama Kliwon yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/01/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
2. Sebidang tanah seluas ± 7.807 M² atas nama Sulastri yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/02/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang
3. Sebidang tanah seluas ± 8.933 M² atas nama Saniman yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor :

593.83/03/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang

4. Sebidang tanah seluas $\pm 8.074 \text{ M}^2$ atas nama Mariani yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/04/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
5. Sebidang tanah berbentuk segitiga seluas $\pm 30.529 \text{ M}^2$ atas nama Siti Sahara Pulungan yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/05/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
6. Sebidang tanah seluas $\pm 16.759 \text{ M}^2$ atas nama Sarimin yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/06/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
7. Sebidang tanah seluas $\pm 16.807 \text{ M}^2$ atas nama Sri Setiani yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/07/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

8. Sebidang tanah seluas $\pm 16.857 \text{ M}^2$ atas nama Sutrisno yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/08/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
9. sebidang tanah seluas $\pm 16.907 \text{ M}^2$ atas nama Suprpto yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/09/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
10. sebidang tanah seluas $\pm 16.909 \text{ M}^2$ atas nama Sutarmin yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/10/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
11. Sebidang tanah seluas $\pm 16.921 \text{ M}^2$ atas nama Bariyem yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/11/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
12. Sebidang tanah seluas $\pm 16.893 \text{ M}^2$ atas nama Saginem yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor :

593.83/12/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

13. Sebidang tanah seluas $\pm 16.874 \text{ M}^2$ atas nama Sukini yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/13/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
14. Sebidang tanah seluas $\pm 16.874 \text{ M}^2$ atas nama Misno yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/14/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
15. Sebidang tanah seluas $\pm 16.843 \text{ M}^2$ atas nama Nuriani yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/15/TN/2015 tertanggal 15 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
16. Sebidang tanah seluas $\pm 16.707 \text{ M}^2$ atas nama Agus Mulyo yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/16/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

17. Sebidang tanah seluas $\pm 16.454 \text{ M}^2$ atas nama Suwartik yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/17/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
18. Sebidang tanah seluas $\pm 16.200 \text{ M}^2$ atas nama Selamat yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/18/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
19. sebidang tanah seluas $\pm 15.945 \text{ M}^2$ atas nama Suliyah yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/19/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
20. Sebidang tanah seluas $\pm 15.690 \text{ M}^2$ atas nama Suwito yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/20/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
21. Sebidang tanah seluas $\pm 15.436 \text{ M}^2$ atas nama Supariatik yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor :

- 593.83/21/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
22. sebidang tanah seluas $\pm 15.181 \text{ M}^2$ atas nama Wagirin yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/22/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
23. Sebidang tanah seluas $\pm 14.898 \text{ M}^2$ atas nama Tumini yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/23/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
24. Sebidang tanah seluas $\pm 14.587 \text{ M}^2$ atas nama Selamat B yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/24/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
25. Sebidang tanah seluas $\pm 14.959 \text{ M}^2$ atas nama Muriati yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/25/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

26. Sebidang tanah berbentuk segitiga seluas $\pm 29.217 \text{ M}^2$ atas nama Susiadi yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/26/TN/2015 tertanggal 06 November 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
27. Sebidang tanah luas $\pm 7.932 \text{ M}^2$ atas nama Marlina yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/01/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
28. Sebidang tanah seluas $\pm 6.376 \text{ M}^2$ atas nama Suminem yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/02/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
29. Sebidang tanah seluas $\pm 6.397 \text{ M}^2$ atas nama Sukirman yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/03/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
30. Sebidang tanah seluas $\pm 6.420 \text{ M}^2$ atas nama Misgiati yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor :

593.83/04/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

31. Sebidang tanah seluas $\pm 6.442 \text{ M}^2$ atas nama Handoko yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/05/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
32. Sebidang tanah seluas $\pm 6.465 \text{ M}^2$ atas nama Selianto Syahputra yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/06/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
33. Sebidang tanah seluas $\pm 6.488 \text{ M}^2$ atas nama Sukirno yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/07/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
34. Sebidang tanah seluas $\pm 6.511 \text{ M}^2$ atas nama Sugiatik yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/08/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

35. Sebidang tanah seluas $\pm 6.533 \text{ M}^2$ atas nama Sukarni yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/09/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
36. Sebidang tanah seluas $\pm 6.556 \text{ M}^2$ atas nama Kusno yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/10/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
37. Sebidang tanah seluas $\pm 6.579 \text{ M}^2$ atas nama Jumini yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/11/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
38. Sebidang tanah seluas $\pm 6.602 \text{ M}^2$ atas nama Anto Kumpol yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/12/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis
39. Sebidang tanah seluas $\pm 6.624 \text{ M}^2$ atas nama Isnarti yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor :

593.83/13/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

40. Sebidang tanah seluas $\pm 6.629 \text{ M}^2$ atas nama Muchlis yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor : 593.83/14/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

41. Sebidang tanah seluas $\pm 6.665 \text{ M}^2$ atas nama Sugiono yang terletak di Dusun III Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan. No. 35/Pdt.G/2016/PN-Lbp 593.83/15/TN/2016 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis

Berdasarkan Pasal 126 Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Pengugat dapat mengajukan permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung ke BPN berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Adapun akibat hukum yang ditimbulkan bagi Tergugat dari putusan tersebut adalah Para Tergugat tidak dapat merasakan manfaat dari tanah tersebut untuk seterusnya, perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa dianggap tidak sah dan melawan hukum, sehingga Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor:10/HGU/BPN/2004 tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah yang terletak di Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara bertanggal 06 Februari 2004 yang ditanda tangani Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Tergugat harus tunduk pada putusan pengadilan dan harus menyerahkan tanah objek sengketa secara sukarela, dalam hal ini Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Kompensi/ Penggugat Rekonpensi I secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.361.000,- (empat juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

C. Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang Sesuai Nomor 35 Pdt.G/2016/PN.Lbp

Hak atas tanah adalah hal yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ada penegasan kata “wewenang” di dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga di tafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki, sehingga secara substansi hak atas lebih kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum terhadap suatu hak di atas bidang tanah yang di punyai .Ciri khas darii hak atas tanah adalah pihak yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau

mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya,, oleh karena itu hak atas tanah berbeda kedudukannya dengan hak penggunaan atas tanah.⁴⁰

Hak atas tanah pada dasarnya dilahirkan oleh adanya hak menguasai negara sebagai perintah konstitusi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan; “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Hak menguasai negara itu sendiri merupakan penjawantahan hak bangsa Indonesia atas bumi, air dan ruang angkasa beserta segala isi kekayaannya yang kemudian dilekatkan pada satu istilah sebagaimana yang dikenal dengan sebutan agraria. Legal standing terhadap hak menguasai negara tersebut dimuat dalam Pasal 2 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih akrab disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyebutkan bahwa; Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁴¹

Memegang hak atas suatu bidang tanah khususnya tanah garapan, memerlukan sebuah jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, seseorang tidak cukup hanya memiliki surat bukti keterangan tanah garapan atau surat izin menggarap, Pada dasarnya tanah garapan dibagi menjadi tiga diantaranya:

⁴⁰ *Idem*, hlm. 47-48

⁴¹ *Idem*, hlm. 56

1. Tanah garapan di atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara.
2. Tanah garapan di atas tanah instansi atau badan hukum pemilik pemerintah.
3. Tanah garapan di atas tanah negara perorangan atau badan hukum swasta⁴²

Tujuan diundangkannya UUPA ditetapkan dalam penjelasan Umum UUPA, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusun hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakanaan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memeberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Salah satu tujuan di undangkan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruhnya. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang di tetapkan oleh Pasal 19 UUPA bahwa, Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dapat disimpulkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum hak milik bagi perorangan atau instansi terkait tanah serta mampu

⁴²Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman. 20

memiliki kekuatan hukum tetap, maka diadakanlah pendaftaran atau sertifikasi tanah di seluruh wilayah republik Indonesia, lebih spesifiknya terkait teknis diatur dalam peraturan pemerintah. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu;
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan
4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian

Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diolah, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.

Dapat disimpulkan bahwa 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 sertifikat sebagai tanda. Bukti haknya bagi bidang-bidang yang sudah ada hak miliknya tad satuan rumah susun srta hak hak tertrntu tang membebaninya Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak.

4. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.⁴³

Adapun pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran Tanah, adalah:

1. Manfaat bagi pemegang hak
 - a. Memberi rasa aman
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi
 - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan di bebani hak tanggungan
 - f. Penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru
2. Manfaat bagi pemerintah
 - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu catur tertib pertanahan
 - b. Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor

⁴³ Urip Santoso, Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), Halaman. 19

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan data yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.⁴⁴

Jika di analisis kepemilikan tanah garapan di desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang Sesuai Nomor 35 Pdt.G/2016/PN. Dari putusan hakim ditemukan bahwa semua alas hak penggarap yang berjumlah 41 masih berstatus “Surat Keterangan Tanah Garapan”, secara prinsip hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sehingga setiap orang yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya.

Guna memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah khususnya tanah garapan, seseorang tidak cukup hanya memiliki surat bukti keterangan tanah garapan atau surat izin menggarap, lebih dari itu seseorang harus mengajukan permohonan hak untuk selanjutnya didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).

Legalitas kepemilikan tanah sebagaimana Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat Pembuktian yang kuat. Efektivitas perlindungan hukum pertanahan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia merujuk UUPA yang menganut sistem Publikasi negatif yang mengandung unsur positif berarti sertipikat adalah tanda bukti yang kuat namun tidak mutlak masih dimungkinkan dilakukan perubahan apabila terjadi kekeliruan, dengan dilandasi oleh peraturan.

⁴⁴ *Idem*, halaman. 21

Sertifikat secara prinsip merupakan tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai data yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Secara umum sertipikat tanah merupakan bukti hak atas tanah, kekuatan berlakunya sertipikat telah ditegaskan dalam Pasal 19 (2) huruf c dan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Sebagaimna teori hukum nilai dasar keadilan, nilai dasar kemamfaatan hukum, nilai dasar kepastian hukum maka menciptakan Perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah sebagai bukti legalitas kepemilikan hak atas tanah yang dapat di ricikan sebagaia berikut:

1. Teori dari Nilai Dasar Keadilan

Keadilan hakikatnya bukan terbatas pada definisi atau konsep dalam kaitannya dengan hukum alam (*the natural law*), tetapi lebih pada soal praktis menurut Derrida menegakkam hukum tidak sekaligus menciptakan keadilan. Pandangan Leon Petrazycki keadilan adalah fenomena yang konkrit yang dapat ditangkap melalui penelitian intuisi kita. Gunawan Setiardi mendefinisikan keadilan adalah dalam arti subjektif suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Friedrich Julius Stahl seorang pelopor Kontinental ciri sebuah negara hukum adalah antara lain adanya perlindungan hukum terhadap hak asasi manusia, adanya pemisahan atau pembagian kekuasaan, pemerintah berdasarkan peraturan perundangundangan serta peradilan administrasi dalam perselisihan. Konsep negara hukum disamping mencakup perihal kesejahteraan sosial kini juga bergerak kearah dimuatnya ketentuan perlindungan hak asasi manusia dalam konstitusi tertulis satu negara. Tentang keadilan adalah konkret dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 khususnya alenia ke-4 yang mencantumkan secara eksplisit kata keadilan sosial memiliki makna keadilan bersifat konkret. Dasarnya keadilan memiliki ragam makna menyebabkan banyak keragaman dalam definisinya, Jhon Raws mengatakan sebuah masyarakat dikatakan baik apabila didasarkan pada dua prinsip yaitu Fairness yang menjamin semua anggota apa pun kepercayaan dan nilai-nilainya, kebebasan semaksimal mungkin dan *veil ignorance*, yang hanya membenarkan ketiaksamaan sosial dan ekonomi apabila ketidaksamaan itu dilihat dalam jangka panjang justru menguntungkan mereka yang kurang beruntung. Hubungan antar manusia dengan tanah baik kolektif maupun individual bersifat dwitunggal dilandasi nilai-nilai sila kedua Pancasila Hubungan antara manusia dengan tanah yang bersifat kolektif dapat dijumpai pada Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (1) yang menegaskan bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah

air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan bahwa bumi, air dan kekayaan alam itu dalam tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

3. Teori dari Nilai Dasar Kemanfaatan Hukum.

Teori dasar yang kedua adalah kemanfaatan hukum. prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai utilitarianism atau madzhab utilitis. Prinsip utility tersebut dikemukakan oleh Jeremy Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (1789). Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan. Aliran utilitas menganggap pada prinsipnya tujuan hukum hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat. Aliran utilitas memasukkan ajaran moral praktis yang bertujuan memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin warga masyarakat. Bentham berpendapat, bahwa negara dan hukum semata-mata ada hanya untuk manfaat sejati, yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat.

4. Teori dari Nilai Dasar Kepastian Hukum.

Adanya kepastian hukum dengan *living law* sebagai wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum,

jaminan kepastian hukum atas sertipikat merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana ketentuan pasal 19 UUPA, memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Sertipikat tanah menjadi fungsi legalitas perlindungan. Perlindungan hukum adalah perwujudan dari penegakan hukum⁴⁵.

Urgensi bukti legalitas kepemilikan tanah untuk mewujudkan perlindungan hukum melalui penegakan hukum karena pendaftaran tanah perwujudan dari nilai keadilan, nilai kemanfaatan dan kepastian hukum yang semuanya bentuk pengakuan terhadap hak manusia sebagaimana Pancasila dan konsep Negara Hukum serta Pasal 19 UUPA bahwa Sertifikat tanah menjamin kepemilikan tanah, menjadikan tertib administrasi serta melindungi hak pihak ketiga yang memerlukan informasi. Saran untuk Pemerintah khususnya ATR/BPN diharapkan benar benar terbuka, sederhana dan ekonomis dalam pelayanan pensertipikatan tanah demi terwujud kepastian hak atas tanah dan menghasilkan tertib administrasi juga perlindungan hukum⁴⁶.

Karena hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sehingga setiap orang yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya. Untuk meningkatkan status hukum atas tanah garapan, maka perlu diadakannya perubahan hak atas tanah. Perubahan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar, memindahkan, ataupun didaftarkan.⁴⁷

⁴⁶ Eliana Dkk, Legalitas Kepemilikan Tanah, Vol. 1, *BHAKTI HUKUM Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2022

⁴⁷ Rahmat Ramadhani, *Loc.cit.*, 860.

Hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sehingga setiap orang yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya. Untuk meningkatkan status hukum atas tanah garapan, maka perlu diadakannya perubahan hak atas tanah. Perubahan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar, memindahkan, ataupun didaftarkan.⁴⁸

⁴⁸ Rahmat Ramadhani, *Loc.cit.*, 860.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Secara yuridis surat keterangan tanah garapan telah memiliki kekuatan hukum tetap namun, Tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak atau sertifikat sebagai tanda bukti hak, dalam hal ini tanah yang dimaksud adalah tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, bisa didaftarkan menjadi hak milik dengan syarat dan prosedur yang telah ditentukan, dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak atau sertifikat sebagai tanda bukti hak, dalam hal ini tanah yang dimaksud adalah tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, bisa didaftarkan menjadi hak milik dengan syarat dan prosedur yang telah ditentukan, dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
2. Akibat hukum bagi Pengugat, terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak Pengugat Majelis Hakim mengabulkan gugatan Pengugat untuk sebagian, dari putusan tersebut Pengugat 1 sapaai dengan penggugat 41 mendapat objek sengketa yang terletak di Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang dengan ukuran luas seluas \pm 41,7112 Ha (lebih kurang empat puluh satu koma tujuh satu satu dua hektar). Adapun akibat hukum yang di timbulkan bagi Tergugat dari putusan tersebut adalah Para Tergugat tidak dapat merasakan manfaat dari

tanah tersebut untuk seterusnya, perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa dianggap tidak sah dan melawan hukum, sehingga Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:10/HGU/BPN/2004 tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah yang terletak di Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara bertanggal 06 Februari 2004 yang ditanda tangani Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

3. Guna memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah khususnya tanah garapan, seseorang tidak cukup hanya memiliki surat bukti keterangan tanah garapan atau surat izin menggarap, lebih dari itu seseorang harus mengajukan permohonan hak untuk selanjutnya didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), karena hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sehingga setiap orang yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya. Untuk meningkatkan status hukum atas tanah garapan, maka perlu diadakannya perubahan hak atas tanah

B. Saran

1. Para pemilik hak atas tanah garapan dengan alas hak “surat keterangan tanah garapan” harus segera mendaftarkan /mengajukan permohonan hak untuk selanjutnya didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) guna menjamin perlindungan hak milik.
2. Tergugat harus segera menjalankan putusan pengadilan
3. Sebaiknya dalam penyelesaian perkara tanah garapan Desa Tumpatan Nibung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang dilakukan proses musyawarah atau dengan katalain diselesaikna di luar pengadilan untuk menghemat waktu dan biaya, Pihak pemerintah yakni Kepala Desa dan Camat harusnya dalam hal ini dapat menjadi penengah terhadap warganya

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abd. Rahman. 2017. *Politik Hukum Pertanahan*. Makassar: Celebes Media Perkasa.
- Boedi Harsono. 2018. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Hadiwiyono, D. S. 2020. *Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Malang: Inteligensia Media.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*. Medan: CV. Pustaka Prima
- Laila M Rasyid dan Herinawati. 2015. *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*. Aceh : Unimal Press
- M. Syamsudin. 2007. *Operasional Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria*. Medan: UMSU Press
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmuji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Sri Hajati, dkk. 2018. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana
- Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

C. Jurnal

Abdurahman Syarif dan Mahendra Wardhana. *Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor : 104/Pdt.G/2019/Pn Ktg Tentang Jual Beli Bangunan Tidak Beserta Dengan Tanah*, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

Alfian Saputra. 2021. *Analisis Yuridis Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY Tentang Sertifikat Ganda Pada Tanah Garapan*, Jurnal Novum.

Eliana, dkk. 2022. *Legalitas Kepemilikan Tanah*, Vol.1, Bhakti Hukum Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat.

Mukmin Zakie. 2017. *Konflik Agraria Yang Tak Pernah Reda*, Vol. 24 No. 1, Jurnal Ilmiah Hukum Legality.

- Rahmat Ramadhani. 2021. *Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perk ebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap*, Vol. 1, Sintesa.
- Raras Verawati, dkk. 2020. *Kewenangan dan Peran Peraturan Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Agraria*, Vol. 19 No. 2, Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan.
- Sudiro, dkk. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Yang Telah Didaftarkan*, Vol. 5 No. 1, Jurnal Magister Ilmu Hukum.
- Suparjo Sujadi. 2017. *Pendaftaran Tanah (Initial Registration) Tanah Bebas Hak Milik Adat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Depok (Laporan singkat mengenai praktek pelaksanaannya*, Vol. 34 No. 2, Jurnal Hukum & Pembangunan.

D. Internet

Dono Doto Wasono, “Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak), diakses dari <https://media.neliti.com/media/publication/209799-kekuatan-hukum-surat-keterangan-penguasa> pada tanggal 1 Oktober 2023