

**KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**

(Studi Putusan No.482/Pdt.G/2016/PN. Mdn)

SKRIPSI

O L E H:

**ALFI SYAHRIN
14 840 0030**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 1 8**

**KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**

(Studi Putusan No.482/Pdt.G/2016/PN. Mdn)

SKRIPSI

OLEH:

ALFI SYHRIN

14 840 0030



*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 1 8**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Putusan No.482/Pdt.G/2016/Pn. Mdn)

Nama : ALFI SYAHRIN

NPM : 14. 840. 0030

Bidang : Hukum Perdata

Disetujui Oleh:
Komisi Pembimbing

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

Muazzul, SH, MH

Rafiqi, SH, MM, M.Kn

DEKAN

Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH

Tanggal Lulus: 31 Mei 2018

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 31 Mei 2018



ALFI SYHRIN
NPM: 14.840.0030

ABSTRAK

Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah
(Studi Putusan No.482/Pdt.G/2016/PN. Mdn)

OLEH:

ALFI SYAHRIN
NPM: 14.840.0030

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Permasalahan dalam penelitian skripsi ini adalah bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah dan bagaimana faktor penyebab Sertifikat Hak Milik atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum dalam sengketa tanah pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

Metode penelitian yang dipergunakan adalah penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah dan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 482/Pdt.G /2016/PN.Mdn untuk dianalisis.

Hasil penelitian dari permasalahan yang diambil adalah sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat memiliki kekuatan hukum jika: Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum, Tanah diperoleh dengan itikad baik, Tanah di kuasai secara nyata, dan Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbit sertifikat. Faktor penyebab sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn bahwa bukti surat yang dimiliki penggugat yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 037951/A/I/20 tanggal 15 Januari 1973 yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang, tercatat pada buku register Surat Keterangan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sedangkan dasar hukum pembuatan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan tidak tercatat.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

Legal Strength of Land Ownership Certificate in Land Dispute Settlement (Study of Decision No.482 / Pdt.G / 2016 / PN Mdn)

BY:

ALFI SYAHRIN

NPM: 14.840.0030

Land disputes occur because the land has an important position, which can prove the independence and sovereignty of the owner. Tanah has a function in the framework of the integrity of the state and function as the basic capital in order to realize the greatest prosperity of the people.

The problem in this thesis is how the power of law of land ownership certificate in land dispute settlement and how factors causing Certificate of Property to the land have no legal force in land dispute on Decision No. 482 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn.

Data collection method used is literature research (Library Research) that is by doing research on various sources of reading that is books, legal magazines, opinions of scholars, laws and also the materials and field research (Field Research) is by doing the spaciousness in this case the authors directly conduct a study at the Medan District Court by taking a related decision that is Decision No. 482 / Pdt.G / 2016/PN.Mdn for analysis.

A certificate is a valid proof of right as a strong proof of the physical data and juridical data contained therein, provided that the physical data and juridical data are consistent with the data contained in the relevant land records and books. The certificate has the legal power if: The certificate is issued legally on behalf of a person or legal entity, Land is obtained in good faith, Land is dominantly controlled, and Within 5 (five) years since the issuance of the certificate no one has objected in writing to the holder certificate and the Head of the local Land Office of the Regency / City or do not file a lawsuit to the court regarding the control of the land or the issuer of the certificate. The cause of the certificate has no legal force in Decision No. 482 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn that the proof of the letter owned by the plaintiff is Land Certificate (SKT) Number 037951 / A / I / 20 dated January 15, 1973 issued by the Regent of Deli Serdang, recorded in register book Land certificate at the Land Office of Deli Serdang Regency while the legal basis for the manufacture of certificates issued by the Land Office of Medan City is not recorded.

Keywords: Legal Strength, Land Certificate

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenanNya telah memberikan karuniaNya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul “**Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN. Mdn)**”.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan proses kekuatan hukum sertipikat hak milik dalam suatu sengketa tanah.

Secara khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, **Ayahanda Juliyanto**, dan **Ibunda Sufiana** yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis, serta memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum

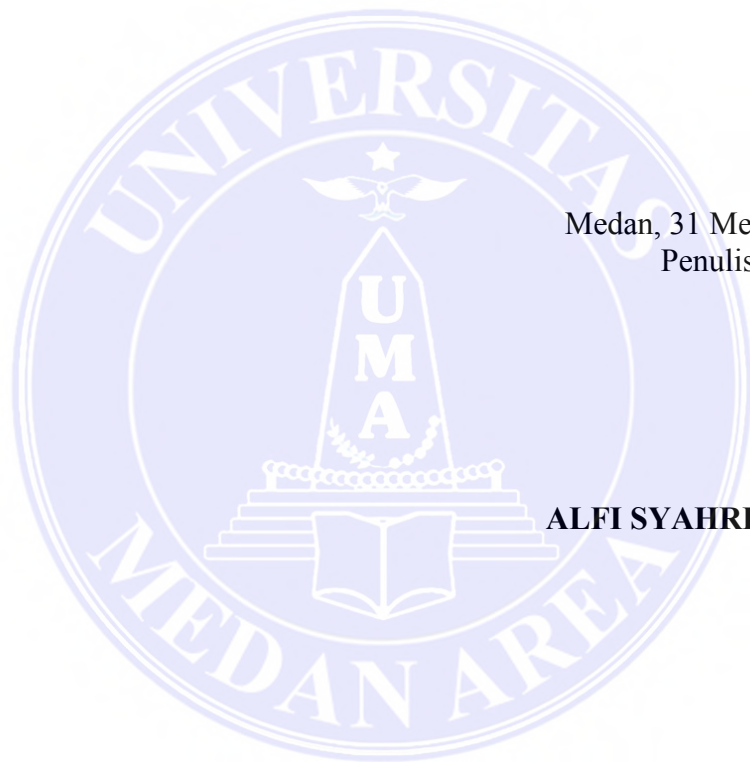
Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Muazzul, SH, M.Hum, selaku Dosen Wali dan Dosen Pembimbing I Penulis,
4. Ibu Rafiqi SH,MM, M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
5. Bapak Yusrizal SH, M.Hum, selaku sekretaris seminar outline Penulis,
6. Ibu Anggreini Atmei Lubis SH,M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
7. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
8. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2014 yang telah memberikan motivasi dan kerja sama dengan penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Pengadilan Negeri Medan beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Serta semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.



Medan, 31 Mei 2018
Penulis

ALFI SYAHRIN

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	9
1.3 Pembatasan Masalah	10
1.4 Perumusan Masalah.....	10
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1.5.1 Tujuan Penelitian.....	10
1.5.2 Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Hak Milik Atas Tanah	12
2.1.1 Hak-Hak Milik Atas Tanah	12
2.1.2 Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah	15
2.2 Tinjauan Sengketa Tanah	22
2.2.1. Pengertian Sengketa Tanah	22
2.2.2 Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Tanah.....	26
2.3 Kerangka Teori.....	38
2.4 Hipotesis.....	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	51
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian	51
3.1.1 Jenis Penelitian.....	51

	3.1.2	Sifat Penelitian.....	52
	3.1.3	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	52
	3.2	Teknik Pengumpulan Data	53
	3.3	Analisis Data	54
BAB	IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
	4.1	Hasil Penelitian	55
	4.1.1.	Dampak Terjadinya Sengketa Tanah.....	55
	4.1.2	Proses Penyelesaian Sengketa Tanah	56
	4.2	Hasil Pembahasan	62
	4.2.1	Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Dalam Sengketa Tanah.....	62
	4.2.2.	Faktor-Faktor Penyebab Sertifikat Hak Milik Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Pada Putusan No. 482/ Pdt.G/2016/PN.Mdn	66
	4.2.3.	Kasus dan Tanggapan Kasus.....	74
BAB	V	SIMPULAN DAN SARAN.....	84
	5.1	Simpulan.....	84
	5.2	Saran.....	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.

Di Indonesia tanah mempunyai arti penting dan strategis bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan karena disinilah setiap orang bercocok tanam, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan berketurunan, beranak, bercucu yang akhirnya tanah pula tempat orang dikuburkan setelah orang meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir, sehingga dalam masyarakat adat tanah memiliki sifat religius.

Mengingat bahwa hubungan religius antara orang Indonesia dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tetapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan adat.

Dilihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan penting dalam hukum adat yaitu: ¹

- a. Karena sifatnya :
Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang tanah malah lebih menguntungkan, contohnya :sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom. Tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetapi berwujud tanah seperti

¹Soerojo Wignjodipuro, 1982. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta. hal. 197

semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena fakta :

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :

- 1) Merupakan tempat tinggal persekutuan
- 2) Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- 3) Merupakan pola tempat tinggal dagang-dagang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.

Menurut realitas warga desa digolongkan atas dasar hubungannya dengan tanah juga atas dasar ini warga desa turut ambil bagian dalam pemerintah desa, umpama hanya pemilik tanahlah yang dahulu kala boleh memilih anggota Pemerintah Desa dan mempunyai tanggung jawab yang lebih besar terhadap desa dari pada yang bukan pemilik tanah. Sistem masyarakat hukum yang terendah. Demikian ini menunjukkan sifat agraris dari masyarakat kita.²

Hukum mengenai tanah di Indonesia dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat Kolonial sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh belanda, sehingga ada dua macam tanah yaitu tanah-tanah dengan hak barat dan tanah-tanah dengan hak adat, yang tentu akan berbeda pula mengenai peralihannya, dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Akibat zaman penjajahan terjadi perlakuan yang tidak wajar terutama pada hukum agraria terjadi dualisme, yaitu terhadap tanah-tanah hak barat yang pada umumnya dimiliki oleh golongan eropa atau yang dipersamakan, mendapat jaminan yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut.³

² Imam Sutiknyo, 1987. *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta. hal. 57

³ *Ibid* hal.58

Terhadap tanah-tanah hak adat diatur menurut hukum adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.⁴

Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut;

“ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) menyatakan bahwa negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan terlepas dari hak penguasaan negara karena kepentingan nasional berada diatas kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum. Undang-Undang ini mengatur jenis-jenis hak atas tanah dalam aspek Perdata dan aspek Administrasi, yang berisikan politik pertanahan nasional, yang semuanya bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.

Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Sedangkan Sengketa Tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan

⁴ *Ibid* hal.59

berbeda terhadap satu atau beberapa objek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.⁵

Secara khusus Herman Soesangobeng mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak). Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.⁶ Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Di dalam UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku atau tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya:

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian;
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing.
3. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
4. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).⁷

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan:

⁵ Sudargo Gautama, 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesepuluh Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 94

⁶ Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat dalam UUPA*, Makalah dipresentasikan dalam Sarasehan Nasional “Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumberdaya Tanah”, Diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN bekerjasama dengan ASPPAT, tanggal 12 Oktober 1998, di Jakarta, hal 4

⁷ *Ibid* hal. 6

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA.
- d. Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- e. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.⁸

Tanah merupakan hal yang sangat sentral, selain sebagai sarana produksi dijadikan sebagai tempat pemukiman. Sangat pentingnya tanah, di Indonesia masih banyak masyarakat kita yang belum mendapatkan tanah, masih banyak gugatan tentang tanah terdaftar di pengadilan.

Maka dari itu Tanah merupakan karunia Tuhan yang sangat penting, sejak awal merdeka berbagai regulasi diterbitkan untuk mengatur tentang tanah. Namun hukum/undang-undang yang mengatur tentang tanah ternyata belum juga menyelesaikan semua problem tanah, khususnya dalam peralihan hak atas tanah. Hal ini tidak terjadi begitu saja, pasti ada hal yang membuat ini semua terjadi. Kebutuhan atas tanah terus meningkat, hal ini bisa kita lihat bahwa harga tanah terus mengalami kenaikan khususnya di kota-kota. Tidak ada dalam sejarah, ada harga tanah yang turun.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Pasal 14 sangat jelas mengatur mengenai pertanahan, sebagaimana yang disebutkan dalam yang menyatakan bahwa urusan wajib yang menjadi kewenangan daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota meliputi poin (k) tentang pelayanan pertanahan. Kaitan dengan pelaksanaan otonomi daerah itu juga, sesuai dengan yang terdapat dalam penjelasan poin (b), yang menyebutkan bahwa prinsip otonomi daerah menggunakan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam arti daerah diberikan

⁸ Sudargo Gautama, *Op Cit* hal.16

kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan di luar yang menjadi urusan pemerintah yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Hal di atas mengartikan bahwa daerah memiliki kewenangan membuat arah kebijakan daerah untuk memberikan pelayanan, peningkatan peran serta, prakarsa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan rakyat. Selanjutnya juga kebijakan nasional di bidang pertanahan saat ini, melalui kewenangan pemerintah di bidang pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota dan provinsi, secara tegas dijelaskan bahwa sebagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan, dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota, meliputi:

1. Pemberian izin lokasi;
2. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
3. Penyelesaian sengketa tanah garapan;
4. Penyelesaian masalah ganti kerugian dan satuan tanah untuk pembangunan;
5. Penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
6. Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
7. Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
8. Pemberian izin membuka tanah;
9. Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.⁹

Dalam bidang pertanahan, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 memberikan pengaturan meliputi penyelenggaraan kegiatan dibidang pertanahan, dan memberikan kewenangan pengaturannya kepada Pemerintah Daerah propinsi maupun kabupaten/kota.

Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakannya agar dapat memiliki sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemilik

⁹ M. Rizal Akbar dkk, 2005. *Tanah Ulayat dan Keberadaan Masyarakat Hukum Adat*, LPNU Press, Pekanbaru, hal. 9

sertifikat hak atas tanah tersebut akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Meski sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.¹⁰

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu:¹¹

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah di kuasai secara nyata;

¹⁰ Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta, hal. 46

¹¹ Urip santoso, 2012, *Hukum Agraris: Kajian Komprehensif*, Cetakan I, Kencana, Jakarta, hal 319

d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbit sertifikat.

Pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn Penggugat ada memiliki, menguasai dan mengusahai 1 (satu)/ sebidang tanah seluas 1.442 M2 terletak di Jalan Setia Budi, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Kota Medan dahulu Kampung Tanjungsari Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Bahwa Tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Turut Tergugat I pada tanggal 19 Juni 2015 dengan cara Ganti Rugi dihadapan Notaris/PPAT M.Hardisyah,N.K,SH, Mkn, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemindahan dan Penyerahann Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No. 36 tanggal 19 Juni 2015.

Bahwa adapun dasar dan atau alas hak Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I terhadap tanah tersebut berupa Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Bupati Kepala Deli Serdang (Turut Tergugat III) No. 037951/A/I/20 tanggal 15 Januari 1973 a.n Sarmin Bangun (Turut Tergugat II), yang Turut Tergugat I peroleh dari Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No.5 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Urus Simanulang,SH.

Penggugat sangat dikejutkan oleh khabar dari Tergugat II yang menyatakan bahwasanya diatas tanah Penggugat telah diterbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 5904/ Kelurahan simpang selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, terbit tanggal 18 Desember 2015, Surat Ukur Nomor

00577/Simpang Selayang 2015 tanggal 4 Desember 2015, seluas 1.406 M2 a.n Tergugat I. Berdasarkan pemaparan dan kasus di atas merupakan alasan penulis mengambil judul skripsi, “kekuatan hukum sertifikat hak milik dalam penyelesaian sengketa tanah (Studi Kasus Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn)”.

1.2 Identifikasi Masalah

Dalam permasalahan ini, yang dibahas tentang bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah, yang dimiliki dan dikeluarkan turut tergugat dalam Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

Adapun identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah:

1. Kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan.
2. Kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah.
3. Faktor penyebab Sertifikat Hak Milik atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum dalam sengketa tanah pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn.
4. Faktor penyebab surat keterangan tanah yang diterbitkan bupati memiliki kekuatan hukum.
5. Dampak terjadinya sengketa pertanahan karena kepemilikan sertifikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan hukum.
6. Proses penyelesaian sengketa tanah pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

1.3 Pembatasan Masalah

Ini dibatasi hanya meneliti tentang kekuatan hukum sertifikat hak milik terhadap sengketa pertanahan penulis membatasi ruang lingkup dari permasalahan dalam menyelesaikan skripsi ini, berdasarkan putusan yang diambil, bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik dalam penyelesaian sengketa tanah, dan bagaimana faktor penyebab sertifikat hak milik tidak memiliki kekuatan hukum dalam sengketa tanah. Permasalahan yang diambil berdasarkan putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

1.4 Perumusan Masalah

Jadi yang menjadi masalah-masalah pokok di dalam skripsi ini adalah sebagai berikut;

1. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah ?
2. Bagaimana faktor penyebab Sertifikat Hak Milik atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum dalam sengketa tanah pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn ?

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Penelitian

Ketika melakukan sebuah penelitian maka pada umumnya terdapat suatu tujuan penelitian, dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah.

2. Untuk mengetahui faktor penyebab Sertifikat Hak Milik atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum dalam sengketa tanah pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

1.5.2 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis

Guna mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya mengenai kekuatan hukum sertifikat hak milik dalam sengketa pertanahan.

2. Secara Praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih berhati-hati dalam memiliki suatu objek tanah agar memiliki bukti kepemilikan tanah.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan kekuatan hukum sertifikat hak milik dan tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Hak Milik Atas Tanah

2.1.1. Hak-Hak Milik Atas Tanah

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, perdata dan agraria. Hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata yaitu:

- a. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.¹
- b. Hak *Servitut* (pengabdian pekarangan): adalah suatu bebab yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.²
- c. Hak *Opstal*: adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanaman diatas pekarangan orang. Hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.³
- d. Hak *Erpacht*: adalah hak usaha/hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang kepada

¹ Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

² Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³ Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pemilik tanah selaku pengakuan hak eigendom pemilik itu (Pasal 720 KUH Perdata).

- e. Hak Memungut Hasil: adalah hak kebendaan dengan mana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari suatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya.⁴
- f. Hak Pakai dan Hak Mendiami: hak pakai adalah hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.
- g. Bunga Tanah: adalah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga apabila dijual atau dhibahkan.⁵
- h. Hak Hipotik: adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu.⁶

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan oleh rakyat adalah:

- a. Hak milik: adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, disamping itu juga

⁴ Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵ Pasal 737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶ Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

- b. Hak Guna Usaha: untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam UUPA, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak diatas itu memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Yang dimaksud hak guna usaha pada Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, dan digunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- c. Hak guna bangunan: diatur pada Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang berbunyi :
 1. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
 2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 (dua puluh) tahun.
- d. Hak pakai: adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa

atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA Pasal 41.

- e. Hak pengelolaan: hak ini termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya adalah hak-hak yang diatur dalam UUPA tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya.

2.1.2. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan :⁷

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna

⁷ Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, hal 17

Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

- c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang ;
- d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- e. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- f. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.⁸

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, publikasi pendaftaran tanah yang di anut adalah sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan hak tanda bukti yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum.

⁸ *Ibid* hal. 20

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Umumnya kelemahan tersebut di atasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Namun dalam Hukum Tanah yang negara kita anut tidak dapat menggunakan kedua lembaga tersebut di sebabkan hukum adat tidak mengenal adanya lembaga tersebut. Hukum Adat sebenarnya sudah memiliki lembaga untuk menyelesaikan permasalahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat:⁹

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan. Data fisik dan data yuridis tersebut kemudian diumumkan di kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan, Kantor Ajudikasi, Kantor Pertanahan, dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu selama 60 (enam puluh) hari untuk permohonan rutin (sporadik) dan 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran melalui proyek Ajudikasi (sistematik). Apabila melewati waktu pengumuman tidak

⁹ *Ibid* hal. 22

terdapat keberatan atau gugatan dari pihak manapun, maka pembukuan hak dapat dilakukan dan sertifikat hak atas tanah dapat diterbitkan.¹⁰

Pembuktian bekas Hak Lama dan Hak Milik Adat dilakukan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang.

Sebagaimana kita ketahui bahwa dalam konversi hak atas tanah maka atas sebidang tanah telah melekat suatu hak dimana hak tersebut merupakan hak berdasarkan sistem hukum yang lama. Suatu hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan sistem hukum yang lama tersebut disebut juga dengan hak lama. Hak lama inilah yang akan dikonversi untuk masuk ke dalam sistem menurut UUPA.

Hak lama ini ada yang berdasarkan kepada sistem hukum barat dan ada pula yang berdasarkan kepada sistem hukum adat. Untuk hak lama yang berdasarkan sistem hukum barat telah berakhir masa konversinya pada tanggal 24 September 1980, sedangkan untuk hak lama yang berdasarkan sistem hukum adat masih tetap terbuka konversinya sampai sekarang.

Adapun mengenai hak atas tanah yang berdasarkan kepada hukum adat ini ada yang telah mempunyai bukti tertulis dan ada yang tidak mempunyai bukti tertulis atau hanya didasarkan kepada penguasaan fisik dengan diketahui oleh pengetua adat dan masyarakat hukum adat setempat. Sesuatu permohonan hak atas tanah dapat kita nilai menurut hukum layak (*feasible*) untuk diproses apabila

¹⁰ *Ibid* hal. 24

subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa dia/mereka adalah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonnya.¹¹

Dalam rangka pendaftaran konversinya, maka terhadap hak atas tanah yang berdasarkan hukum adat diadakanlah pembuktian mengenai haknya berdasarkan suatu alat bukti Kegiatan pembuktian hak atas tanah memerlukan penelusuran yang meluas, dalam arti segala data yang dibutuhkan untuk pembuktian hak dimaksud harus dicari secara ekspansif dari berbagai sumber.¹²

Alat bukti kepemilikan hak atas tanah adalah alas hak, dimana alas hak adalah alat bukti yang paling pokok seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Sebuah alas hak harus mampu menjabarkan keterkaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya menjelaskan bahwa alat bukti tertulis yang dapat digunakan untuk pembuktian hak lama, antara lain:¹³

1. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrivings Ordonantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
2. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrivings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
4. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;

¹¹ Rusmadi Murad, 2001. *Penyelesaian Sengketa Tanah*. Penerbit Alumni Bandung. hal. 81

¹² Tampil Anshari Siregar 2004. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Cetakan Ketiga Studi Hukum dan Masyarakat, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, Medan. hal. 91

¹³ Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

5. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
6. Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, *girik*, *pipil*, *kekitir* dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
7. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan;
8. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
9. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan;
10. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
11. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
13. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Alat bukti yang dapat diajukan untuk pendaftaran konversi tanah hak adat di kota Medan adalah Grant Sultan serta alat-alat bukti lain sepanjang bisa dijadikan alat bukti yang dapat menerangkan mengenai riwayat tanah yang bersangkutan. Grant Sultan adalah alat bukti yang dikeluarkan oleh Kerajaan Deli atas nama Pemerintah Belanda untuk tanah-tanah yang dipersamakan dengan tanah bekas hukum adat.¹⁴

Grant Sultan terdapat di daerah Sumatera Timur, terutama di Deli yang dikeluarkan oleh Kesultanan Deli, termasuk dalamnya bukti-bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh para datuk yang terdapat di sekitar Kotamadya Medan.¹⁵

¹⁴ Soimin, Soedharyo, 2001 *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. hal. 23

¹⁵ A.P. Parlindungan 2000, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung., hal. 46

Grant Sultan, semacam hak milik adat, diberikan oleh Pemerintah Swapraja khusus bagi kaula Swapraja, didaftarkan di kantor Pejabat Swapraja. Kesultanan Deli merupakan daerah yang memiliki suatu pemerintahan tersendiri termasuk ketentuan tentang pertanahan dengan menggunakan Hukum Tanah Swapraja. Peraturan pertanahan yang terdapat di Kesultanan Deli menggunakan peraturan pertanahan di Sumatera Timur itulah sebabnya kesultanan Deli merupakan salah satu wilayah daerah Swapraja Grant Sultan diberikan kepada kaula Swapraja.¹⁶

Pada mulanya orang tidak memerlukan surat, sebab tanah banyak dan luas. Setelah datangnya perusahaan-perusahaan perkebunan, yang memerlukan tanah yang luas dan kepastian tentang batas-batas tanah, yang diserahkan kepada mereka maka timbul sesuatu faktor baru dalam penguasaan tanah, yaitu orang tidak lagi dapat bebas bertualang, berpindah-pindah secara bebas menggarap tanah yang disukainya. Dengan demikian, kebiasaan berpindah-pindah mulai berkurang dan diambil tempatnya oleh keinginan menetap diatas sebidang tanah tertentu dan serentak dengan itu timbul pula keinginan, supaya hak atas tanah itu mendapat penetapan atau pengakuan dari penguasa, terlebih-lebih lagi berhubungan dengan bertambahnya peristiwa-peristiwa jual-beli tanah, disebabkan kedatangan orang-orang dari daerah lain, yang memerlukan pertapakan rumah.

Berdasarkan fakta-fakta tertera diatas, pada mulanya oleh Kepala-Kepala Urung dikeluarkan surat keterangan yang diberi nama “Grant Datuk” atau “Surat Kampung” yang berisikan pengakuan Kepala Urung yang bersangkutan, bahwa ia mengetahui seseorang A adalah menguasai sebidang tanah tertentu. Kadang-kadang surat keterangan semacam itu dibuat dibagian bawah dari sesuatu surat jual-beli. Baru kira-kira dalam tahun 1890 Sultan Deli mengeluarkan surat keterangan penyerahan tanah kepada seseorang sebagai “Kurnia”, ditulis tangan dengan mempergunakan huruf Arab. Dalam surat-surat keterangan itu

¹⁶ *Ibid* hal. 48

ditambahkan ketetapan, bahwa hak yang diberikan itu akan gugur, apabila tanah tidak dipergunakan dengan baik dan bahwa pengalihan hak kepada orang lain harus dengan seizin Sultan.¹⁷

Melihat dari pada ketentuan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, maka secara otomatis, hak-hak atas tanah yang diperoleh dari Grant Sultan adalah menjadi Hak Milik.

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang oleh seseorang atau badan hukum harus di buktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah di lakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA , yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Untuk memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan.

2.2. Tinjauan Sengketa Tanah

2.2.1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

¹⁷ *Ibid* hal. 52

Ketentuan ini bersifat imperatif, karena mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya diletakkan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Secara yuridis Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan asas-asas pokok dalam pengadaan tanah.¹⁸

Ketentuan hukum tanah nasional mengenai pemberian perlindungan kepada rakyat pada prinsip-prinsip sebagai berikut:¹⁹

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional, yaitu hak milik, hak guna usaha, atau hak pakai.
2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (ilegal) tidak dibenarkan, bahkan bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU No.51 Prp 1960).
3. Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak yang telah disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik sesama warga masyarakat, maupun oleh penguasa sekalipun.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah:²⁰

“Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”

¹⁸Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika. Jakarta hal. 3

¹⁹Muchsin, Imam Koeswahyono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia dalm perspektif sejarah*, PT. Rafika Aditama, Bandung, hal 26

²⁰ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hal 8

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan dengan sesuai dengan yang diharapkan.²¹

Bentuk-bentuk kasus sengketa pertanahan yang terjadi selama ini sangat beraneka ragam. Sehubungan dengan hal tersebut, Dadang Juliantra, membagi lima bentuk sengketa tanah:²²

1. Pengambilan tanah untuk kepentingan proyek pembangunan pemerintah, seperti waduk, lapangan terbang, tempat latihan tempur dan lain-lain.
Contoh antara lain: waduk kedung ombo, waduk wangi (jawa barat).
2. Pengambilan tanah untuk perkebunan, baik dalam bentuk perumahan inti rakyat.
3. Pengambilan tanah (terutama tanah adat) untuk mengeksploitasi hutan, melalui HPH maupun HPI, Kasus besar di Maluku, Buntian di Kalimantan Timur.
4. Konflik tanah untuk pemukiman dan garapan petani versus penggunaan tanah untuk hutan atau suaka marga satwa taman nasional, contohnya Sugara di Jawa Barat, Sumber Kelompok di Bali dan lain-lain.
5. Perebutan tanah antara penggarap dan proyek-proyek wisata atau rekreasi, seperti hotel, lapangan golf, dan lain-lain.

Permasalahan tanah semakin kompleks setelah munculnya spekulasi spekulasi, yaitu para spekulasi memberi tanah sebanyak-banyaknya tidak sekedar dipakai sendiri, akan tetapi dijadikan barang dagangan yang sebanyak-banyaknya

²¹Rusmadi Murad, 1991. *Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan dan Penangan Kasus Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. hal. 6-8

²²Dadang Juliantar, 1995. *Sengketa Tanah, Modal dan Transportasi*, Forum LSM, Bandung, hal.176

tidak sekedar dipakai sendiri, akan tetapi dijadikan barang dagangan yang sebenarnya hal ini bertentangan dengan semangat UUPA yang menegaskan bahwa, untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Hal ini tentunya mudah dipahami, sebab di kota-kota besar tidak hanya dipusat perdagangan dan industri saja, tetapi juga semua sektor kegiatan lainnya. Tanah merupakan syarat utama, bahkan banyak tanah yang beralih fungsi yang semula tanah adalah tanah pertanian menjadi non pertanian, dengan kata lain dari yang berfungsi sosial beralih fungsi menjadi komersial.

Terjadinya sengketa pertanahan dengan pemerintah dapat berbentuk sebagai berikut;

1. Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan HGU, baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir.
2. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan hutan khususnya pemberian hak penguasaan hutan (HPH) atas kawasan hutan dimana terdapat tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat (Tanah Ulayat) serta yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang dklaim hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan.²³
3. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang dklaim sebagai hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan.
4. Sengketa yang berkaitan dengan tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas hak milik adat (girik) dan tanah bekas hak eigendom.

²³ *Ibid* hal 180

5. Sengketa tanah yang berkaitan dengan tukar-menukar tanah bengkok desa/tanah kas desa, sebagai akibat perubahan status tanah bengkok desa/tanah kas desa, menjadi asset pemda.
6. Sengketa tanah yang berkaitan dengan tanah bekas partikelir yang saat ini dikuasai oleh sebagai instansi pemerintah.
7. Sengketa yang berkekuatan dengan putusan pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.

2.2.2. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Menurut Coser, seperti dikutip Maria SW. Sumardjono, "*Conflicts involve struggles between two or more people over values, or competition for status, power, or scarce resources.*" Jika konflik tersebut telah nyata (*manifest*) maka hal tersebut disebut sengketa.²⁴

Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, faktor-faktor ini yang sangat dominan dalam setiap sengketa pertanahan dimanapun, adapun faktor-faktor tersebut antara lain:²⁵

- a. Peraturan yang belum lengkap;
- b. Ketidaksesuaian peraturan;
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- e. Data tanah yang keliru;

²⁴ Muchsin *Op Cit* hal. 10

²⁵ Maria S.W Sumardjono, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Penerbit Kompas Gramedia, Jakarta hal. 38

- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g. Transaksi tanah yang keliru;
- h. Ulah pemohon hak atau;
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:²⁶

- a. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
- b. Peralihan hak atas tanah;
- c. Pembebanan hak dan
- d. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu:²⁷

- a. Sengketa tanah antar warga;
- b. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat, dan
- c. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam

Tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan secara garis besar dapat dipilah menjadi lima kelompok, yaitu:²⁸

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain,
- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform*,
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan,
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

²⁶ Abdurrahman. 1995. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni. Bandung, hal. 85

²⁷ Ali Achmad Chomzah. 2002. *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung. hal. 64

²⁸ *Ibid* hal. 65

Sedangkan menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu:²⁹

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak; atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak,
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar,
- d. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Dalam konteks tipologi, BPN membagi sengketa pertanahan dibagi menjadi sengketa penguasaan dan pemilikan, sengketa prosedur penetapan dan pendaftaran tanah, sengketa batas/letak bidang tanah, sengketa ganti rugi eks tanah partikelir, sengketa tanah ulayat, sengketa tanah obyek landreform, sengketa pengadaan tanah, dan sengketa pelaksanaan putusan.

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:³⁰

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau

²⁹ Rusmadi Murad 1991, *Op Cit* hal. 40

³⁰ *Ibid* hal. 56

tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian? Karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Adapun Faktor intern dan ekstern yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara lain:

a. Faktor Intern

1. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut

belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.³¹

b. Faktor Ekstern

1. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
2. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.³²

Jika ditinjau dari aspek sosiologi, faktor sosial yang berasal dari dalam masyarakat itu sendiri. Faktornya bermacam-macam yakni perubahan jumlah penduduk, penemuan-penemuan baru, konflik dalam masyarakat, dan pemberontakan atau revolusi.

Sengketa/konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat belakangan ini muncul dalam beragam bentuk. Pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian konflik tersebut pun tidak sedikit, baik negara maupun institusi *civil society* seperti lembaga swadaya masyarakat (LSM). Tetapi proses penyelesaian sengketa sering kali menemui jalan buntu sehingga menjadikan konflik berlarut-larut.

Secara mikro sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data

³¹ *Ibid* hal. 60

³² *Ibid* hal. 61

atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan /benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.

Pembahasan mengenai akar sengketa/konflik pertanahan ini dibagi dalam dua kelompok yaitu:

1. Umum

Dari berbagai pendapat tentang akar masalah pertanahan, maka secara kompreherensif pada hakekatnya sengketa tanah yang terjadi di Indonesia disebabkan oleh:

- a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu;
- b. Ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah;
- c. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif;
- d. Meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah;
- e. Peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik secara horizontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur;
- f. Masih banyaknya terdapat tanah terlantar;
- g. Kurang cermatnya notaris dan pejabat akta tanah dalam menjalankan tugasnya;
- h. Belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan; dan
- i. Para penegak hukum belum kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten. Penyebab

umum timbulnya sengketa bidang pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.

1) Hukum

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

a. Tumpang Tindih Peraturan

UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agrarian lainnya, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang Agraria. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan dan kebijakan agraria umumnya di Indonesia.

b. Regulasi Kurang Memadai

Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya, mengacu pada nilai-nilai dasar pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Dalam banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah sering kali diabaikan.

c. Tumpang Tindih Peradilan

Saat ini, terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik/sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang memang secara perdata belum tentu menang secara pidana

(dalam hal ini konflik tersebut disertai tindak pidana). Selain itu, kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agraria juga menjadi pemicu timbulnya konflik. Dalam melaksanakan tugasnya, aparat pelaksana melakukan penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti timbulnya praktik Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN). Aparat pelaksana lebih memperhatikan kepentingan pemilik tanah atau mengacuhkan kelestarian lingkungan hidup.

d. Penyelesaian dan Birokrasi Berbelit-belit

Upaya hukum melalui pengadilan terkadang tidak pernah menuntaskan persoalan. Sebagai contoh, para pihak yang tidak menerima tanahnya diokupasi pihak lain bila mana menempuh jalur hukum tidak pernah memperoleh kepastian hukum. Penyelesaian perkara melalui pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya tinggi dan waktu penyelesaian yang lama, belum lagi bila terjebak terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak pernah berpihak kepada yang benar. Sehingga bahwa kalau kehilangan seekor kambing jangan berurusan dengan hukum, karena bisa kehilangan sekandang kambing. Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat dan berbiaya murah, karena kondisi sebenarnya dalam berurusan dengan pengadilan adalah tidak sederhana, birokrasi yang berbelit-belit dan lama, dari pengadilan tingkat pertama sampai tingkat kasasi dan peninjauan kembali (PK), serta biaya yang cukup tinggi. Selain itu, pemerintah gagal menyelesaikan berbagai konflik pertanahan. Hal ini dipengaruhi tiga penyebab, yaitu tidak ada sistem yang dibangun secara baik dalam penyelesaian konflik pertanahan,

kurangnya kepercayaan masyarakat kepada pemerintah tidak bertindak obyektif dalam penyelesaian sengketa dan cenderung berpihak kepada yang kuat.

2) Faktor Non Hukum

Selain faktor hukum diatas, konflik pertanahan juga disebabkan oleh beberapa faktor non hukum berikut ini:

a) Tumpang Tindih Penggunaan Tanah

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah. Alih fungsi lahan yang tidak dapat dihindari tersebut menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengambil kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah. Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan kebijakan pemerintah dalam pemanfaatan tanah tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

b) Nilai Ekonomi Tanah Tinggi

Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agraria antara pemilik sumber daya agraria dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi oleh pemerintah. Sengketa/konflik pun timbul, bukan saja mengenai kepemimpinan tanah tetapi juga menyangkut penguasaan areal untuk perkebunan.

c) Kesadaran Masyarakat Meningkat

Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah pun ikut berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul

perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

d) Tanah Tetap, Penduduk Bertambah

Kasus sengketa tanah sebenarnya bukan fenomena baru, tetapi sudah sering terjadi. Kasus ini muncul sejak masyarakat 'mulai merasa kekurangan tanah, sebagai akibat ledakan jumlah fenomena dan penjangkauan. Pertumbuhan penduduk yang amat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara jumlah lahan yang tetap menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap tanah dipertahankan mati-matian.

e) Kemiskinan

Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan, antara lain tingkat pendapatan, kesehatan, pendidikan, akses terhadap barang dan jasa, lokasi, geografis, gender, dan kondisi lingkungan. Kemiskinan tidak lagi dipahami hanya sebatas ketidakmampuan ekonomi, tetapi juga kegagalan menemui atau sekelompok orang dalam menjalani kehidupan secara bermartabat.

2. Khusus

Secara Khusus, pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah yang selanjutnya bisa muncul sebagai konflik yang berdampak sosial politik, diberbagai wilayah di Republik Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori

sebagai berikut: pertama, masalah sengketa atas keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa atas keputusan pengadilan.

a. Kasus Penguasaan dan Kepemilikan

Konflik pertanahan yang berkaitan dengan masalah penguasaan dan pemilikan tanah meliputi konflik karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum diletaki hak (tanah negara), maupun yang telah diletaki hak oleh pihak tertentu.

b. Kasus Penetapan dan Pendaftaran tanah

Dalam hal ini, konflik disebabkan karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan perizinan di bidang pertanahan.

c. Kasus Batas Bidang Tanah

Konflik yang timbul berkaitan dengan letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

d. Kasus Ganti Rugi Eks Tanah Partikelir

Berkaitan dengan tanah partikelir, konflik lebih disebabkan oleh perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikuidasi.

e. Kasus tanah Ulayat

Konflik berkaitan dengan tanah ulayat yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain.

f. Kasus Tanah *Landreform*

Konflik tanah obyek *landreform* yaitu konflik karena perbedaan persepsi, nilai, pendapat, atau kepentingan-kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek-obyek dan pembagian tanah obyek *landreform*.

g. Kasus Pengadaan Tanah

Dalam pengadaan tanah, konflik yang muncul biasanya mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai kebebasan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.

h. Kasus Pelaksanaan Putusan

Konflik yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan pengadilan terjadi karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai Putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu. Sengketa pertanahan dapat dipandang dalam tiga aspek yakni perdata, pidana, dan administrasi. Dalam aspek yakni perdata dan pidana, sengketa pertanahan merupakan kompetensi peradilan umum, sedangkan dalam aspek administrasi merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Adanya perbedaan putusan hakim Peradilan Tata Usaha Negara dengan putusan hakim peradilan umum terhadap kasus yang sama menimbulkan persoalan tersendiri dalam melaksanakan putusan tersebut.

Pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Medan bahwa hal yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah dikarenakan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah milik penggugat sesuai dengan bukti tertulis yang ada selama persidangan dan sesuai dengan putusan dari pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Dalam hal ini penggugat ingin membuat sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek sengketa pada Tergugat II, namun ternyata sudah ada sertifikat hak milik yang dikeluarkan berdasarkan surat keterangan tanah dari Turut Tergugat II.

Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut merasa keberatan dengan para Tergugat yang terkesan tidak mau Mengabdikan membuat sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek tanah dalam perkara ini, maka sebagai pemiliknya penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan, agar yang menjadi hak penggugat dibuatkan bukti kepemilikan yang sah.

2.3. Kerangka Teori

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum,

selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.³³

Teori hukum adalah teori dalam bidang hukum yaitu berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa hal-hal yang dijelaskan itu menurut standart teoritis.³⁴

1. Teori keadilan Hukum

Teori-teori hukum alam sejak Scorates tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori hukum alam mengutamakan *the search for justice*.³⁵ Terdapat macam-macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut teori keadilan Aristoteles dan teori keadilan sosial John Rawl.

a. Teori Keadilan Aristoteles

Pandangan-pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa kita dapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang berdasarkan filsafat umum Aristoteles mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan. Yang sangat penting dari pandangannya ialah pendapat bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan.³⁶

³³ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta. hal. 6

³⁴ Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV. Pustaka Setia. Bandung. hal. 53

³⁵ Theo Huijbers, 1995, *Filsafat Hukum dalam lintasa sejarah*, cet VIII, Kanisius, Yogyakarta, hal. 196

³⁶ Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hal. 24

Namun Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang biasa kita pahami tentang kesamaan dan yang kita maksudkan ketika kita mengatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perdebatan seputar keadilan.³⁷

Aristoteles membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributif dan keadilan korektif. Yang pertama berlaku dalam hukum publik yang kedua dalam hukum perdata dan pidana. Keadilan distributif dan korektif sama-sama rentan terhadap problema kesamaan atau kesetaraan dan hanya bisa dipahami dalam kerangkanya. Dalam wilayah keadilan distributif, hal yang penting ialah bahwa imbalan yang sama-rata diberikan atas pencapaian yang sama rata. Pada yang kedua yang menjadi persoalan ialah bahwa ketidaksetaraan yang disebabkan oleh, misalnya pelanggaran kesepakatan, dikoreksi dan dihilangkan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan pembuktian matematis jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya yakni nilainya bagi masyarakat.³⁸

³⁷*Ibid* hal 16

³⁸*Ibid* hal 25

Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan, jika suatu kejahatan telah dilakukan maka hukuman yang sepatutnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun ketidakadilan akan mengakibatkan terganggunya kesetaraan yang sudah mapan atau telah terbentuk. Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut. Dari uraian ini nampak bahwa keadilan korektif merupakan wilayah peradilan sedangkan keadilan distributif merupakan bidangnya pemerintah.³⁹

Dalam membangun argumennya, Aristoteles menekankan perlunya dilakukan pembedaan antara vonis yang mendasarkan keadilan pada sifat kasus dan yang didasarkan pada watak manusia yang umum dan lazim dengan vonis yang berlandaskan pandangan tertentu dari komunitas hukum tertentu. Pembedaan ini jangan dicampur-adukkan dengan pembedaan antara hukum positif yang ditetapkan dalam undang-undang dan hukum adat. Karena berdasarkan pembedaan Aristoteles, dua penilaian yang terakhir itu dapat menjadi sumber pertimbangan yang hanya mengacu pada komunitas tertentu sedangkan keputusan serupa yang lain, kendati diwujudkan dalam bentuk perundang-undangan, tetap merupakan hukum alam jika bisa didapatkan dari fitrah umum manusia.⁴⁰

b. Teori Keadilan Sosial menurut John Rawls

John Rawls dalam bukunya *a theory of justice* menjelaskan teori keadilan sosial sebagai *the difference principle* dan *the principle of fair equality of opportunity*. Inti *the difference principle*, adalah bahwa perbedaan sosial dan

³⁹ *Ibid*

⁴⁰ *Ibid*

ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung.

Istilah perbedaan sosil-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Sementara itu, the *principle of fair equality of opportunity* menunjukkan pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapat dan otoritas. Mereka inilah yang harus diberi perlindungan khusus.

Rawls mengerjakan teori mengenai prinsip-prinsip keadilan terutama sebagai alternatif bagi teori utilitarisme sebagaimana dikemukakan Hume, Bentham dan Mill. Rawls berpendapat bahwa dalam masyarakat yang diatur menurut prinsip-prinsip utilitarisme, orang-orang akan kehilangan harga diri, lagi pula bahwa pelayanan demi perkembangan bersama akan lenyap. Rawls juga berpendapat bahwa sebenarnya teori ini lebih keras dari apa yang dianggap normal oleh masyarakat. Memang boleh jadi diminta pengorbanan demi kepentingan umum tetapi tidak dapat dibenarkan bahwa pengorbanan ini pertamanya diminta dari orang-orang yang sudah kurang beruntung dalam masyarakat.⁴¹

Menurut Rawls, situasi ketidaksamaan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga paling menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah. Hal ini terjadi kalau dua syarat dipenuhi. Pertama, situasi ketidaksamaan menjamin maximum minimorum bagi golongan orang yang paling lemah. Artinya situasi masyarakat harus sedemikian rupa sehingga dihasilkan untung yang paling tinggi yang mungkin dihasilkan bagi golongan orang-orang

⁴¹ John Rawls, 2006, *A Theory of Justice*, London, Oxford University Press, 1973, terjemahan dalam Bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 86

kecil. Kedua, ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang. Maksudnya supaya kepada semua orang diberikan peluang yang sama besar dalam hidup. Berdasarkan pedoman ini semua perbedaan antara orang berdasarkan ras, kulit, agama dan perbedaan lain yang bersifat primordial, harus ditolak.

John Rawls menegaskan bahwa maka program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan yaitu pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (*reciprocal benefits*) bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.⁴²

Dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal: *Pertama*, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. *Kedua*, setiap aturan harus memposisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidak-adilan yang dialami kaum lemah.

⁴² *Ibid* hal. 92

2. Teori Kepastian Hukum

Teori yang digunakan adalah Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁴³

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁴⁴

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.⁴⁵

Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

⁴⁴ Shidarta, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama. Bandung. hal. 4

⁴⁵ *Ibid* hal. 8

peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.⁴⁶

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim.

Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.⁴⁷

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum

⁴⁶ *Ibid* hal. 12

⁴⁷ Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Gadjah Mada University Press. Yogyakarta, hal. 58

merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.⁴⁸

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.⁴⁹

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.⁵⁰

Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.⁵¹

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:⁵²

⁴⁸ *Ibid* hal. 62

⁴⁹ *Ibid* hal. 67

⁵⁰ Shidarta *Op Cit* hal. 20

⁵¹ Abdul Ghofur Anshori *Op Cit* hal. 72

⁵² Gustav Radbruch dikutip oleh Shidarta, 2010, *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, dari buku *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, Komisi Yudisial, Jakarta, hal 3.

3. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
4. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
5. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
6. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁵³

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat

⁵³ *Ibid* hal. 5

mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.

Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.⁵⁴

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani.

Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁵⁵

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani

⁵⁴ *Ibid* hal. 6

⁵⁵ *Ibid* hal. 9

Sengketa perdata yang berkenan dengan tanah antar individu atau masyarakat dengan badan hukum atau dengan pemerintah kota medan. Yang disengketakan beraneka ragam, baik yang menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah.

Sengketa fisik atau bidang tanah dapat mengenai letaknya, batas atau luasnya. Sedangkan sengketa data yuridis lebih condong mengenai status hukum (hak atas tanahnya), pemegang haknya, atau hak-hak lain yang mungkin membebaninya

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan ini bersifat imperatif, karena mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya diletakkan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Secara yuridis Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan asas-asas pokok dalam pengadaan tanah.⁵⁶

Dalam penulisan ini yang menjadi alasan penulis adalah dikarenakan sering terjadi perselisihan tentang kepemilikan hak atas tanah, sering terjadinya pemalsuan dan adanya sertifikat ganda atas suatu hak milik, maka hal tersebut sangat menarik untuk dibahas, agar memahami bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah bila terjadi sengketa.

⁵⁶Supriadi. *Lo Cit.* hal. 3

2.4. Hipotesis

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.⁵⁷ Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat bagi pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya sertifikat.
2. Faktor penyebab sertifikat hak milik atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum dalam sengketa tanah pada Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn karena data fisik dan data yuridis yang dalam pembuatan sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi sengketa pada putusan tidak memiliki dasar dan kekuatan hukum dibandingkan dengan surat keterangan bupati yang dikeluarkan atas bukti kepemilikan hak atas tanah. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

⁵⁷ Syamsul Arifin, 2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*” Medan Area University Press, hal. 38

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

Data primer adalah data utama yang diperoleh secara langsung. Dalam hal ini dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria.

Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.¹ Dalam hal ini Putusan 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn. Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera.

Data sekunder yang bersifat publik:²

- a. Data arsip yaitu data yang dapat dipergunakan untuk kepentingan ilmiah oleh para ilmuwan.
- b. Data resmi pada instansi-instansi pemerintah, yang kadang-kadang tidak mudah untuk diperoleh, oleh karena mungkin bersifat rahasia.
- c. Data lain yang dipublikasikan misalnya yurisprudensi Mahkamah Agung.

¹ Soerjono Soekanto, *Op Cit.* hal. 12

² *Ibid* hal 13

Data tersier adalah suatu kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sumber sekunder. Contoh sumber tersier adalah biografi, katalog perpustakaan, direktori, dan daftar bacaan.

3.1.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi putusan kasus. Studi kasus adalah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.³

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan jawaban atas permasalahan yaitu bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik dalam sengketa tanah dan bagaimana faktor penyebab sertifikat hak milik tidak memiliki kekuatan dalam sengketa tanah berdasarkan Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

3.1.3 Lokasi dan Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Februari 2017. Lokasi Penelitian yang dilakukan pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.Medan untuk dianalisis.

³Astri Wijayanti, 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung. hal 163.

Tabel : 1

No	Kegiatan	Bulan																				Keterangan
		Januari 2018				Februari 2018				Maret 2018				April 2018				Mei 2018				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■																	
2	Seminar Proposal					■	■	■	■													
3	Perbaikan Proposal							■	■													
4	Acc Perbaikan									■	■	■	■									
5	Penelitian											■	■	■	■	■	■					
6	Penulisan Skripsi											■	■	■	■	■	■					
7	Bimbingan Skripsi											■	■	■	■	■	■					
8	Seminar Hasil															■	■					
9	Sidang Skripsi																			■	■	

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis mempergunakan 2 (Dua) metode:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 482/Pdt.G /2016/PN.Mdn untuk dianalisis.

3.3 Analisis Data

Dalam Penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau natural setting yang holistik, kompleks dan rinci.⁴ Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

Selanjutnya data yang disusun di analisis secara deskriptif analisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap gejala dan fakta dalam kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah. Dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.

⁴ Syamsul Arifin *Op Cit* hal. 66

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Abdurrahman. 1995. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni. Bandung.
- Ali Achmad Chomzah, I 2002. *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung.
- _____, II, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1999, *Hilangnya Hak-hak Atas Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung,
- _____, 2000, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*. Jakarta.
- Astri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Huku*”, Lubuk Agung, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung.
- Dadang Juliantar, 1995. *Sengketa Tanah, Modal dan Transportasi*, Forum LSM, Bandung.
- Ediwarman, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Gustav Radbruch dikutip oleh Shidarta, 2010, *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan, dari buku Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, Komisi Yudisial, Jakarta.
- Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Cet I*, Laksbang Mediatma, Yogyakarta.

- Imam Sutiknyo, 1987. *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta.
- John Rawls, 2006, *A Theory of Justice*, London, Oxford University Press, 1973, terjemahan dalam Bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV. Pustaka Setia. Bandung.
- Maria S.W Sumardjono, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Penerbit Kompas Gramedia, Jakarta.
- M. Rizal Akbar dkk, 2005. *Tanah Ulayat dan Keberadaan Masyarakat Hukum Adat*, LPNU Press, Pekanbaru,
- Muchsin, Imam Koeswahyono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia dalm perspektif sejarah*, PT. Rafika Aditama, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991. *Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan dan Penangan Kasus Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta.
- _____, 2001. *Penyelesaian Sengketa Tanah*. Penerbit Alumni Bandung.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Soerojo Wignjodipuro, 1982. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum UIP*. Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesepuluh Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik, Agraria*, Universitas Terbuka Karunika, Jakarta.
- Soimin, Soedharyo, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika. Jakarta.

Syamsul Arifin 2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press.

Tampil Anshari Siregar 2004. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Cetakan Ketiga Studi Hukum dan Masyarakat, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, Medan.

Theo Huijbers, 1995, *Filsafat Hukum dalam lintasa sejarah*, cet VIII, Kanisius, Yogyakarta.

Urip, Santoso 2012, *Hukum Agraris: Kajian Komprehensif*, Cetakan I, Kencana, Jakarta.

_____, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

C. Makalah

Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat dalam UUPA*, Makalah dipresentasikan dalam Sarasehan Nasional “*Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumberdaya Tanah*”, Diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara