

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP ALAS  
HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**KRISMAN ANTONIUS ZANDROTO**

**NPM 16.840.0038**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2020**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 3/8/20

Access From ([repository.uma.ac.id](http://repository.uma.ac.id))3/8/20

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA  
TERHADAP ALAS HAK ATAS TANAH (Studi Putusan  
Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn)  
Nama Mahasiswa : KRISMAN ANTONIUS ZANDROTO  
NPM : 16.840.0038

DIPERIKSA :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

MARSELLA, SH., M.Kn

ALVIN HAMZAH NASUTION, SH., M.H

Acc diperbanyak untuk diujikan



DI PERIKSA OLEH DEKAN FAKULTAS HUKUM

DR. RIZKAN ZULYADI, SH, MH

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2020

Tanggal Lulus: 02 Mei 2020

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 3/8/20

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)3/8/20

## HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya,

NAMA : KRISMAN ANTONIUS ZANDROTO  
NPM : 16.840.0038  
BIDANG : ILMU HUKUM KEPERDATAAN  
JUDUL SKRIPSI : **TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN  
SENGKETA TERHADAP ALAS HAK  
ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN  
NOMOR: 347/PDT/2014/PT-MDN)**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP ALAS HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn)**” adalah benar karya saya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain ataupun skripsi ini dibuat oleh orang lain.

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

Medan, 27 Mei 2020



**KRISMAN ANTONIUS ZANDROTO**

**NPM. 16.840.0038**

**ABSTRAK**  
**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP ALAS**  
**HAK ATAS TANAH**  
**(Studi Putusan Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn)**

**Oleh:**  
**KRISMAN ANTONIUS ZANDROTO**  
**NPM 16.840.0038**

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana Pengaturan Hak Mengenai Alas Hak Atas Tanah, bagaimana Faktor-Faktor Penyebab Terjadi Sengketa Alas Hak Atas Tanah, dan bagaimana Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Alas Hak Atas Tanah Pada Putusan Nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang – Undang, buku-buku, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder. Penelitian lapangan yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke pengadilan tinggi medan dengan cara Wawancara dan mengambil data putusan tersebut.

Hasil penelitian ini adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur beberapa hak atas tanah yang berada dipermukaan bumi, dibawah permukaan bumi, dan ruang diatas udara. Faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu: sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Proses penyelesaian sengketa alas hak atas tanah pada putusan nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn adalah diselesaikan melalui jalur litigasi, dimana dalam jalur litigasi badan peradilan diberi wewenang untuk memegang otoritas serta mengadili suatu sengketa. Dalam Setiap proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, para pihak yang terlibat dalam sengketa harus menempuh prosedur yang telah ditetapkan dalam hukum acara.

**Kata Kunci:** Penyelesaian Sengketa, dan Alas Hak Atas Tanah

**ABSTRACT**  
**JURIDICIAL REVIEW OF DISPUTES ON THE LAND RIGHTS**  
**(Study of Decision Number: 347 / PDT / 2014 / PT-Mdn)**

**By:**  
**KRISMAN ANTONIUS ZANDROTO**  
**NPM 16.840.0038**

*Land disputes are disputes arising from conflicts of interest in land. Land disputes cannot be avoided today, this is due to various land needs which are very high today while the number of parcels is limited. This requires improvements in the area of structuring and use of land for the welfare of the community and especially its legal certainty.*

*The problem in this research is how the Arrangement of Rights Regarding the Right to Land, How the Factors Causing the Dispute over the Right to Land, and how the Legal Settlement of the Dispute over the Right to Land in Decision Number: 347 / Pdt / 2014 / PT-Mdn.*

*The research method used is library research that is research based on reading sources, namely laws, books, and legal journals related to the material discussed in this thesis proposal. In this study contains primary data and secondary data. Field research is to conduct field research directly. In this case the researcher directly conducts research into the Medan high court by interviewing and taking data on the decision.*

*The results of this study are land rights as stipulated in Law No. 5 of 1996 concerning Basic Rules on Agrarian Principles, regulates several land rights that are on the surface of the earth, below the surface of the earth, and space above the air. Factors causing frequent land dispute problems, including: Land administration systems, especially in the case of land certification, which is not right. Unequal distribution of land ownership. The legality of land ownership is solely based on formal evidence (certificates), without regard to land productivity. The process of resolving disputes on land rights in decision number: 347 / Pdt / 2014 / PT-Mdn is settled through litigation, in which the judicial body is given the authority to hold authority and adjudicate a dispute. In every dispute resolution process through litigation, the parties involved in the dispute must follow the procedures specified in the procedural law.*

*Keywords: Dispute Resolution, and Rights to Land*

## 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 **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP ALAS HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn)”**.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan penyelesaian sengketa tanah.

Secara khusus, penulis mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, dan yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

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, M.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 Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus Ketua seminar meja hijau penulis.
4. Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak, SH, MH, selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
5. Ibu Marsella SH. M.Kn selaku Dosen Pembimbing I Penulis,
6. Bapak Alvin Hamzah Nasution, SH, M.H selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
7. Ibu Mahalia Nola Pohan, SH, M.Kn, selaku sekretaris seminar Penulis,
8. Ibu Sri Hidayani, SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik,
9. 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.
10. Rekan-rekan Tim Skripsi Bolo-Bolo: Wahyu Romadhon Siregar, Binsar S Doloksaribu, Amri Kurniawan Khan, M. Fahmi Araniri, Sholihah, Ria Medy Agustin, Rosi Br Manik, Megawati Indah, Cristian Situngkir, Jefri Adetya, Roni Anugerah Gulo, Frans Boy Simare-Mare.
11. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

12. Pengadilan Tinggi Medan beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan 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, 02 Mei 2020  
Penulis

**KRISMAN ANTONIUS ZANDROTO**





## DAFTAR ISI

### ABSTRAK

**KATA PENGANTAR..... i**

**DAFTAR ISI..... iv**

**BAB I PENDAHULUAN..... 1**

A. Latar Belakang ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 8

C. Tujuan Penelitian..... 8

D. Manfaat Penelitian..... 9

E. Hipotesis..... 10

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 11**

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah ..... 11

1. Pengertian Tanah ..... 11

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah..... 14

3. Pendaftaran Tanah ..... 18

B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan ..... 25

1. Pengertian Sengketa Pertanahan..... 25

2. Penyebab Terjadinya Sengketa..... 27

3. Proses Penyelesaian Sengketa ..... 29

**BAB III METODE PENELITIAN ..... 32**

A. Waktu dan Tempat Penelitian ..... 32

1. Waktu Penelitian..... 32

2. Tempat Penelitian ..... 32

B. Metodologi Penelitian ..... 33

1. Jenis Penelitian .....	33
2. Sifat Penelitian.....	33
3. Teknik Pengumpulan Data .....	34
4. Analisa Data .....	34
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>36</b>
A. HASIL PENELITIAN.....	36
1. Pengaturan Hak Mengenai Alas Hak Atas Tanah .....	36
2. Faktor-Faktor Penyebab Terjadi Sengketa Alas Hak Atas Tanah...	38
3. Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Alas Hak Atas Tanah Pada Putusan Nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn.....	44
B. HASIL PEMBAHASAN.....	50
1. Akibat Hukum Terhadap Terjadinya Sengketa Alas Hak Atas Tanah	50
2. Faktor Penyebab Sering Munculnya Masalah Sengketa Tanah .....	51
3. Pertimbangan Hakim Terhadap Sengketa Alas Hak Atas Tanah Pada Putusan 347/Pdt/2014/PT-Mdn .....	59
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
A. SIMPULAN .....	63
B. SARAN .....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.

Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>1</sup> Munculnya sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya.

Dewasa ini perkara hak milik atas sengketa tanah sering terjadi. Secara umum, penyebab munculnya sengketa tersebut bermacam-macam, antara lain adalah harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang

---

<sup>1</sup> Rusmaidi Murad, 2005, *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan*, Bandung: Rineka Cipta, Hal. 32

semakin sadar dan peduli akan kepentingan atau haknya, dan berbagai alasan lain yang menjadi dasar gugatan kepemilikan tanah di pengadilan. Dalam mencari penyelesaian dari sengketa tanah tersebut diperlukan kebijakan dari pelaksanaan kekuasaan negara (pemerintah) dalam hal pengaturan dan pengelolaan di bidang pertanahan, terutama dalam hal kepemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatannya, termasuk dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul. Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku.

Hakikatnya, sengketa hak atas tanah merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain (antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum).<sup>2</sup> Sehubungan dengan hal tersebut, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap perkara seperti di atas antara lain dapat diberikan penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).

Sejak zaman dahulu tanah telah menjadi sumber sengketa bagi manusia. Keberadaan tanah yang jumlahnya tetap (terbatas) mengakibatkan perebutan terhadap hak atas tanah yang dapat memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan pemilik tanah rela berkorban apa saja untuk mempertahankan tanah yang dimilikinya. Sebagaimana dinyatakan oleh Mochammad Tauhid : “Soal agrarian (soal tanah) adalah soal hidup dan penghidupan manusia, karena tanah adalah asal dan sumber makanan bagi manusia. Perebutan terhadap tanah berarti perebutan makanan, tiang hidup

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, Hal. 3

manusia. Untuk itu orang rela menumpahkan darah mengorbankan segala yang ada demi mempertahankan hidup selanjutnya”.<sup>3</sup>

Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.<sup>4</sup>

Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UU No. 5 Tahun 1960) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat (tanah hak barat ialah tanah bekas milik orang asing, dalam hal ini Belanda) maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA. Untuk dapat masuk kedalam sistem dari UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi. Setelah adanya UUPA masih saja ada masalah yang lingkupnya pada hak atas tanah, seharusnya ada suatu peraturan yang menjelaskan lebih jelas dan mengikat mengenai hak atas tanah. Undang-undang pertanahan tersebut diharapkan secepatnya dibuat dan diundangkan agar dapat memberikan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah.<sup>5</sup> Hal ini di karenakan yang menjadi tujuan pokok UUPA adalah salah satunya meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, kesederhanaan dalam hukum pertanahan dan juga memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya tanpa terkecuali. Akan tetapi dalam pelaksanaan di lapangan, sengketa yang berkaitan dengan agraria maupun tanah tidak bisa hilang begitu saja, karena

---

<sup>3</sup> Mochammad Tauhid, 2009, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Yogyakarta: STPN Press, Hal. 3

<sup>4</sup> Gunawan Wiradi, 2001, *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, (Makalah tidak diterbitkan), Hal. 4

<sup>5</sup> Parlindungan AP, 1980, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni Bandung

berbagai kepentingan di dalamnya berusaha untuk bisa memiliki atau menggunakan suatu lahan/tanah sebagai cara untuk bisa meraih keuntungan walaupun harus berurusan dengan pihak yang juga tidak mau di rugikan dengan penggunaan lahan tersebut.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3), menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA yang menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam pasal tersebut adalah permukaan bumi. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Lebih ditekankan dalam Pasal 6 UUPA, menyebutkan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” yang berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan

keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Dalam hukum pertanahan, digunakan asas *accessie* atau asas perlekatan. Makna asas perlekatan adalah bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang diberikan hak, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain. Didalam jual beli tanah bangunan seharusnya pembeli tanah bangunan harus lebih cermat dan teliti agar ketika tanah itu dibeli tidak menimbulkan masalah dan sengketa, harusnya pembeli mengecek dan melihat secara langsung.

Jual beli bukanlah hal yang baru di masyarakat kita, karena praktek jual beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu. Proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah antara penjual dan pembeli.<sup>6</sup>

Sebagaimana peraturan mengenai suatu peralihan hak, maka perlu diperhatikan tentang syarat-syarat pembuatan akta peralihan hak tersebut, yakni dipenuhinya syarat-syarat mengenai peralihan hak, serta surat tanah yang sudah

---

<sup>6</sup> R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hal. 2

diganti nama dari pemilik yang sebelumnya ke pemilik tanah yang baru.<sup>7</sup> Syarat dimaksud bisa mengenai subjek jual beli ataupun objek jual belinya. Dan semua syarat pembeli apabila sudah lengkap harusnya pembeli telah menguasai sepenuhnya atas hak nya atas tanah yang sudah dibelinya dan siap untuk dipakai tanpa dihadangi pihak lain.

Penjual harus sudah menyerahkan surat-surat bangunan pada pembeli serta tanah bangunan harusnya sudah siap dipakai dan dimiliki secara utuh kepada pemilik yang baru yaitu pembeli saat ini yang memiliki bukti-bukti surat-surat tanah serta sudah terdaftar secara sah dikantor notaris secara sah, seharusnya tanah bangunan tidak ada lagi masalah, maupun campur tangan orang lain, atau malah masih dipergunakan pihak lain ketika semua jual beli telah sah dihadapan notaris. Apabila diduga ada pihak lain yang masih menguasai maupun tergugat yang tidak bertanggung jawab atas tanah yang telah dibeli oleh pembeli maka akan diperkarakan melalui jalur hukum demi mendapat keadilan haknya.

Berdasarkan Putusan Nomor : 347/PDT/2014/PT-MDN MARAJIKUN Alias MARAJOKUN, Laki-laki, Umur 67 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jalan Balai DesaGang Keluarga No. 78 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan sebagai Penggugat, melawan HENDRIK, Umur 48 Tahun, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pusat pasar No. 102-103 Kelurahan Pandau Hulu, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan sebagai Tergugat I dan SURATMAN, Umur 55 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sinakma Lingkungan I Desa

---

<sup>7</sup> C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Hal. 321



Tanjung Anom, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang sebagai Tergugat II.

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 3000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Sinakma Lingkungan I Ds. Tanjung Anom, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang yang diperoleh Penggugat dari Bapak Mertua Penggugat yang bernama Alm. Tukirin sesuai dengan Akta Pemindehan Hak No.541/KPB/1968 tanggal 10 Januari 1968 yang diterbitkan oleh Assisten Wedana Ketjamatan Pantjur Batu.

Bahwa pada tahun 1980 Penggugat pindah ke Sunggal dan menitipkan tanah tersebut kepada Alm. Tukirin (Mertua Penggugat) oleh Alm. Tukirin tanah tersebut diusahai dengan menanam tanaman palawija dan pohon pisang.

Bahwa pada tahun 2007 Alm. Tukirin meninggal dunia, sebagai pemilik Penggugat bermaksud mengusahai tanah tersebut akan tetapi yang menjadi objek perkara telah dikuasai tanpa hak oleh Tergugat II yang mengatakan kepada Penggugat bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I, sedangkan Tergugat II bertugas menjaga tanah tersebut, alangkah terkejutnya Penggugat mendengar keterangan Tergugat II tersebut.

Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah yang menjadi objek dalam perkara ini kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat I. Sebagai pemilik sah tanah yang menjadi objek dalam perkara ini, Penggugat telah berusaha untuk mengambil kembali tanah tersebut, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II menghalanginya, sehingga sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat menguasai dan mengusahai tanah tersebut.

Berdasarkan uraian diatas maka kasus tersebut menarik untuk dilakukan penelitian penulisan skripsi ini yang mana penelitian ini akan mengambil judul **“Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Alas Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam permasalahan tentang penyelesaian sengketa terhadap alas hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pengaturan Hak Mengenai Alas Hak Atas Tanah?
2. Bagaimana Faktor-Faktor Penyebab Terjadi Sengketa Alas Hak Atas Tanah?
3. Bagaimana Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Alas Hak Atas Tanah Pada Putusan Nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berkaitan dengan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Pengaturan Hak Mengenai Alas Hak Atas Tanah.
2. Untuk Mengetahui Faktor-Faktor Penyebab Terjadi Sengketa Alas Hak Atas Tanah.
3. Untuk Mengetahui Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Alas Hak Atas Tanah Pada Putusan Nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain:

##### **1. Secara teoritis**

Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan di dalam proses pembaharuan atas sesuatu bidang yang dikaji, seperti dalam bidang hukum. Sehingga dapat membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai penyelesaian sengketa terhadap alas hak atas tanah.

##### **2. Secara praktis**

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut:

- a. Sebagai pedoman, masukan bagi penulis dan semua pihak terutama masyarakat dalam penyelesaian sengketa terhadap alas hak atas tanah.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan status kepemilikan dan hak atas tanah.

## E. Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan yang dianggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan dicapai.<sup>8</sup> Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah:

1. Pengaturan hak mengenai alas hak atas tanah yaitu sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Faktor-faktor penyebab terjadi sengketa alas hak atas tanah yaitu terhadap Faktor Internal dan Faktor Eksternal dalam sengketa yang terjadi.
3. Penyelesaian hukum terhadap sengketa alas hak atas tanah pada putusan Nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn yaitu sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa menerima Permohonan banding dari semula Penggugat serta menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

---

<sup>8</sup> Bambang Sunggono, 2011, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hal.109

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Sebutan "tanah" dalam bahasan ini dapat dipahami dengan berbagai arti, maka penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>9</sup> Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>10</sup> Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah

---

<sup>9</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal. 1433

<sup>10</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, Hal. 17

dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."

Didalam UUPA sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum pertanahan nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 kecuali hak pengelolaan. Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara eksplisit tentang hukum pertanahan. UUPA hanya menyebutkan pengertian hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 yang menyebutkan: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>11</sup>

Menurut pendapat John Salindeho mengemukakan bahwa : Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan

---

<sup>11</sup> Zaman, Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Madura: Refika Aditama, Hal. 2

guncangan dalam masyarakat, lalu ia jua yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>12</sup>

Menurut Parlindungan tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi.<sup>13</sup> Pembatasan pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan Pasal Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 bagian II angka I bahwa dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.

Hukum pertanahan mengajarkan pertalian sinergi antara berbagai cabang ilmu hukum yang menyangkut hubungan pertanahan. Hal itu didasarkan pada kenyataan bahwa setiap tindakan dan perbuatan hukum orang (*Corpus*) atas tanah selalu akan terkait dan melibatkan unsur-unsur hukum yang diatur dalam cabang-cabang ilmu hukum lainnya seperti tata negara, tata pemerintahan, pidana, dagang, pajak, perbankan, militer, bahkan hukum internasional.<sup>14</sup>

Pertalian sinergi pelbagai cabang ilmu hukum itu, juga dikemukakan Van Vollenhoven ketika menciptakan istilah '*beschikkingsrecht*' untuk menjelaskan teori hukum pertanahan adat Indonesia. Van Vollenhoven menyebut teori hukum pertanahan '*beschikkingsrecht*' adalah "hukum tertinggi atas tanah untuk seluruh kepulauan Indonesia". Hak itu dikarenakan, teori hukum pertanahan adat Indonesia menjelaskan bagaimana keterkaitan sinerginya hubungan hukum

---

<sup>12</sup> John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan, Cetakan Kedua*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 23

<sup>13</sup> A.P. Parlindungan, 1990, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, Hal. 90

<sup>14</sup> Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, Hal. 12

perdata dengan kekuasaan masyarakat hukum adat atas tanah, yang berbeda dengan hubungan sinerginya hukum perdata dan ketatanegaraan Belanda.<sup>15</sup>

Secara umum, Herman Soesangobeng merumuskan hukum pertanahan sebagai: "kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari pelbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama."<sup>16</sup>

Beberapa pengertian tersebut dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan pengertian tanah ialah bagian permukaan bumi termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air yang langsung dikuasai oleh negara atau dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

## **2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Tanah adalah sumber kehidupan, untuk itulah seseorang akan berusaha agar tanahnya dapat memiliki kepastian atas kepemilikannya. Kepastian atas kepemilikan sebidang tanah di atur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, kemudian UU tersebut diturunkan kembali menjadi PP No. 44 dan 41 tahun 1996 tentang pendaftaran tanah.

Dalam peraturan ini Negara memberikan pembagian jenis-jenis hak atas tanah yang menjadi alas kepemilikan yang terdiri dari :

---

<sup>15</sup> *Ibid*, Hal. 5-6

<sup>16</sup> *Ibid*, Hal. 7



a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Hanya Warga Negara Indonesia lah yang dapat mempunyai hak milik tanah sehingga Warga Negara Asing tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Hak milik terhapus bila :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara.
  - a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18,
  - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya,
  - c. Karena ditelantarkan,
  - d. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
2. Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun untuk perusahaan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah :

1. Warga Negara Indonesia

2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,

Hak guna usaha hapus karena :

1. Jangka waktunya berakhir,
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi,
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir,
4. Dicabut untuk kepentingan umum,
5. Diterlantarkan,
6. Tanahnya musnah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna bangunan hapus karena:

1. Jangka waktunya berakhir,
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi,
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir,

4. Dicabut untuk kepentingan umum,
5. Diterlantarkan,
6. Tanahnya musnah.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi 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 Undang-undang ini.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

1. Warga Negara Indonesia,
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
3. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

### 3. Pendaftaran Tanah

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>17</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

- b. Pembuatan Peta Dasar.

Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran,

---

<sup>17</sup> Lihat, Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.<sup>18</sup>

c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.<sup>19</sup>

d. Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.<sup>20</sup>

e. Pembuatan Daftar tanah.

Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.<sup>21</sup>

f. Pembuatan Surat Ukur.

---

<sup>18</sup> Lihat, Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>19</sup> Lihat, Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>20</sup> Lihat, Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>21</sup> Lihat, Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.<sup>22</sup>

- g. Pembuktian hak baru
- h. Pembuktian hak lama.

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertahanan kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.<sup>23</sup>

- i. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran.

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.<sup>24</sup>

- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis.

---

<sup>22</sup> Lihat, Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>23</sup> Lihat, Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah

<sup>24</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, Hal. 180

Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:

1. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah,
2. Pengakuan hak atas tanah,
3. Pemberian hak atas tanah.

k. Pembukuan hak.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

- a. Adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).<sup>25</sup>
- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Lihat, Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>26</sup> Lihat, Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- c. Peraturan peta dasar pendaftaran Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional.
- d. Penetapan badan bidang-bidang tanah Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tandatanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.
- e. Pembuatan peta dasar pendaftaran. Bidangbidang tanah yang sudah ditetapkan batasbatasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- f. Pembuatan daftar tanah. Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- g. Pembuatan surat ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.<sup>27</sup>
- h. Pengumpulan dan penelitian data yuridis. Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat

---

<sup>27</sup> K. Wantjik, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Hal. 60



bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>28</sup>

- i. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serat ditempan lain yang dianggap perlu.
- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.
- k. Pembukuan hak. Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah

---

<sup>28</sup> Lihat, Pasal 26 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

1. Penerbitan sertifikat Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>29</sup>

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:<sup>30</sup>

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah yang peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>29</sup> Bachsan Mustafa, 1984, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya Cv, Hal. 57

<sup>30</sup> Lihat, Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan

### 1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.<sup>31</sup>

Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.<sup>32</sup>

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah: “Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk

---

<sup>31</sup> Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Hal.12

<sup>32</sup>*Ibid*, Hal.13

penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”<sup>33</sup> Sedangkan menurut Ali Achmad berpendapat: 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.<sup>34</sup>

Menurut Irawan Surojo, sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>35</sup>

Menurut Rahmadi konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.<sup>36</sup> Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

---

<sup>33</sup> Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, Hal. 8

<sup>34</sup> Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, Hal. 14

<sup>35</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, Hal. 12

<sup>36</sup> Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta : Rajawali Pers, Hal. 1

## 2. Penyebab Terjadinya Sengketa

Menurut Takdir Rahmadi, terdapat enam teori penyebab terjadinya sengketa di masyarakat, yaitu:<sup>37</sup>

### a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

### b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

### c. Teori Identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang

---

<sup>37</sup> *Ibid*, Hal. 8-10

mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi *stereotype* yang mereka miliki terhadap pihak lain.

e. Teori Transformasi

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

f. Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif berkaitan dengan kebutuhan manusia yang yang

berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (*psychological*) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

### 3. Proses Penyelesaian Sengketa

Menurut Pruitt dan Rubin, terdapat lima cara penyelesaian sengketa, yaitu:<sup>38</sup>

- a. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- b. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- c. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- d. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Sedangkan menurut Nader dan Todd Jr, terdapat tujuh cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:<sup>39</sup>

- a. *Lumpingit* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan

---

<sup>38</sup> Dean Pruitt dan Z Rubin, 2004, *Konflik Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, Hal. 4

<sup>39</sup> Laura Nader dan Harry F Todd Jr, 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York : Columbia University Press, Hal. 9

tuntutannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya.

- b. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.
- c. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- d. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- e. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu.
- f. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.



- g. *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Januari 2020 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan Outline.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan							
		September 2019				Desember 2019				Januari 2020				Februari 2020					Mei 2020						
		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.	Penelitian																								
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																								
5.	Seminar Hasil																								
6.	Sidang Meja Hijau																								

##### 2. Tempat Penelitian

Tempat Penelitian dilakukan di Pengadilan Tinggi Medan, Jalan Ngumban Surbakti No. 38 A, Medan, Sumatera Utara, Kode Pos. 20123

## **B. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada.<sup>40</sup>

- a. Bahan Primer yaitu data hukum yang isinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat. Dalam penelitian ini antara lain Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan sekunder adalah data yang isinya menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini adalah buku-buku, dan jurnal.
- c. Bahan tersier adalah suatu kumpulan dari data primer dan data sekunder dapat berupa kamus hukum.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi putusan Nomor : 347/PDT/2014/PT-MDN. Studi putusan adalah penelitian Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa terhadap Alas Hak Atas Tanah yang mengarah pada penelitian yuridis normatif, yaitu menggunakan berbagai data sekunder seperti data yang diperoleh atau

---

<sup>40</sup>M. Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, Hal. 58

dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada.<sup>41</sup>

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan Penelitian pada pengadilan tinggi medan dengan mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Pada skripsi ini digunakan alat pengumpul data, yakni:

- a. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang – Undang, buku-buku, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.
- b. *Field Research* (Penelitian Lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke pengadilan tinggi medan dengan cara Wawancara dan mengambil data putusan tersebut.

### **4. Analisa Data**

Untuk melakukan analisa data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, perundang-undangan dan wawancara. Data yang diperoleh

---

<sup>41</sup>*Ibid.*

dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan pada pengadilan tinggi medan. Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa terhadap Alas Hak Atas Tanah.”.Untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Pengaturan mengenai alas hak atas tanah terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur beberapa hak atas tanah yang berada dipermukaan bumi, dibawah permukaan bumi, dan ruang diatas udara.
2. Faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu: sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.
3. Proses penyelesaian sengketa alas hak atas tanah pada putusan nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn adalah diselesaikan melalui jalur litigasi, dimana dalam jalur litigasi badan peradilan diberi wewenang untuk memegang otoritas serta mengadili suatu sengketa. Dalam Setiap proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, para pihak yang terlibat dalam sengketa harus menempuh prosedur yang telah ditetapkan dalam hukum acara.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian di atas, maka saran yang dapat diberikan menyangkut penelitian ini adalah :

1. Pengaturan mengenai alas hak atas tanah sudah sangat baik, hanya saja pelaksanaan dan sosialisasi mengenai arti pentingnya pendaftaran tanah ke BPN masih sangat kurang. Hendaknya pemerintah lebih memperhatikan pelaksanaan dan sosialisasi pendaftaran tanah ke BPN.
2. Dengan berbagai faktor yang terjadi dalam sengketa alas hak atas tanah serta ketidaktahuan penggugat bahwa sertifikat tanah (sertifikat hak milik) merupakan alat bukti yang lebih kuat dari surat keterangan camat, oleh karena itu perlu diadakan penyuluhan hukum yang intensif kepada masyarakat agar mereka mengerti pentingnya legalitas hak atas tanah.
3. Hendaknya penyelesaian sengketa dalam Putusan Nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn dilakukan mediasi terlebih dahulu supaya para pihak diberikan waktu untuk berdamai jika masih ada harapan untuk berdamai.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurrasyid, P. (2002). *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- AP, P. (1980). *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung.
- Effendi, P. (n.d.). *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Effendi, P. (n.d.). *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Goodpaster, G. (n.d.). *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa, Dalam Seri Dasar Hukum*.
- Hasan, M. (2002). *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Ishaq. (2008). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Cetakan I*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marwan, M., & P, J. (2006). *Kamus Hukum: Dictionary of Law, Complete Edition*. Surabaya: Rality Publiser.
- Mustafa, B. (1984). *Hukum Agraria dalam Perspektif*. Bandung: Remadja Karya Cv.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sumardjono, M. S. (2009). *Mediasi Sengketa Tanah*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Suparman, E. (2004). *Pilihan Forum Arbitrase dalam Sengketa Komersial untuk Penegakan Keadilan, Cetakan Pertama*. Jakarta: Tatanusa.
- Sutiyoso, B. (2009). *Penyelesaian Sengketa Bisnis: Solution dan Antisipasi Bagi Peminat Bisnis dan Menghadapi Sengketa Kini dan Mendatang*. Yogyakarta: Citra Media Hukum.
- Syarifin, P. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Tauhid, M. (2009). *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press.
- Wantjik, K. (1982). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.



Widjaja, G. (2002). *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Wiradi, G. (2001). *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform Terhadap Perekonomian Negara*.

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

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria

## **C. Jurnal**

Korah, R. S. (2013). Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional. *Jurnal Hukum Unsrat*, XXI(3):34.

Ningrum, H. R. (2014). Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaruan Hukum*, I(2):223.

St, N. (2016). Redefenisi Terhadap Pengaturan Hak Atas Tanah. *Jurisprudentie*, 3(2):155-156.

Yuridika, W. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Hukum*, 1(1):2.

## **D. Hasil Wawancara**

Wawancara Hakim Pengadilan Tinggi Medan, Jalan Ngumban Subakti No. 38 A, Medan Sumatera Utara, Kode Pos 20123.