

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TIDAK DAPAT DITERIMANYA  
GUGATAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA SEBIDANG  
TANAH GARAPAN DENGAN ALAS HAK KTPPT  
(Study Kasus Putusan : 103/Pdt.G/2016/PN – LBP)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**PENEBAR GEMILANG HARAHAHAP  
14.840.0125**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM PERDATA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
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 14/12/20

Access From (repository.uma.ac.id)14/12/20

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TIDAK  
DAPAT DITERIMANYA GUGATAN DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA SEBIDANG  
TANAH GARAPAN DENGAN ALAS HAK KIPPT  
(Study Kasus Putusan : 103/Pdt.G/2016/PN – LBP)

**NAMA MAHASISWA** : PENEBAR GEMILANG HARAHAP

**NPM** : 14.840.0125

**BIDANG** : HUKUM PERDATA

**DISETUJUI OLEH :**  
**KOMISI PEMBIMBING**

**Dosen Pembimbing I**

**Dosen Pembimbing II**

**MUAZZUL S.H, M.HUM**

**MARSELLA S.H, M.Kn**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH**

**Tanggal Lulus** : 24 September 2020

## LEMBAR ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : PENEBAR GEMILANG HARAHAP  
Tempat/Tgl Lahir : Batam / 07 Desember 1996  
Alamat Tempat Tinggal : Jl.Medan – Binjai Km 12,9 No.02 Desa Muliorejo  
Handphone : 0853 6008 4107  
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TIDAK DAPAT DITERIMANYA GUGATAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA SEBIDANG TANAH GARAPAN DENGAN ALAS HAK KTPPT (Study Kasus Putusan : 103/Pdt.G/2016/PN – LBP)

Menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai satu syarat akhir dalam mendapatkan Gelar Sarjana Hukum merupakan hasil karya saya sendiri. Adapun beberapa bagian dari skripsi ini yang saya kutip dari berbagai sumber dan hasil karya orang lain telah saya tuliskan sumber – sumbernya secara jelas sesuai dengan nama kaidah dan etika penulisan ilmiah.

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



Medan, 01 Oktober 2020

**PENEBAR GEMILANG HARAHAP**

**NPM : 14.840.0125**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN**  
**PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	PENEBAR GEMILANG HARAHAP
NPM	14.840.0125
Program Studi	HUKUM PERDATA
Fakultas	HUKUM
Jenis karya	Skripsi

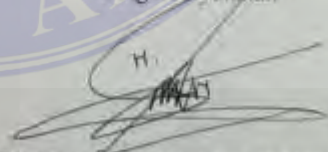
Demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TIDAK DAPAT DITERIMANYA GUGATAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA SEBIDANG TANAH GARAPAN DENGAN ALAS HAK KTPPT (Study Kasus Putusan : 103/Pdt.G/2016/PN - LBP)"** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 22 Oktober 2020

Yang Menyatakan

  
**PENEBAR GEMILANG HARAHAP**

**ABSTRAK**  
**Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dapat Diterimanya Gugatan Dalam Penyelesaian**  
**Sengketa Sebidang Tanah Garapan Dengan Alas Hak KTPPT**  
**(Studi Putusan No.103/Pdt.G/2016/PN. Lbp)**

OLEH:

**PENEBAR GEMILANG HARAHAHAP**  
**NPM: 14.840.0125**

Status hak tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam meningkatkan dan mensejahterakan ekonomi sang pemilik hak tersebut. tanah memiliki fungsi sosial dalam negara dan sebagai awal dalam mewujudkan kemakmuran untuk rakyat. Permasalahan dalam penelitian skripsi ini adalah bagaimana pertimbangan hakim terhadap penyelesaian sengketa tanah dan bagaimana penilaian dalam menganalisa suatu kasus pada Putusan No. 103/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 serta hasil penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 103/Pdt.G /2016/PN.Mdn untuk dianalisis. Hasil penelitian dalam pertimbangan dan penilaian hakim dari permasalahan yang diambil adalah menentukan objek dalam suatu perkara merupakan hal sangat penting sebagai acuan untuk mempertimbangkan pokok perkara dan memberikan penilaian untuk memenuhi formalitas dalam suatu gugatan. Sertifikat memiliki kekuatan hukum jika: Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum dan tanah di kuasai secara nyata. Faktor penyebab putusan tidak dapat diterima pada Putusan No. 103/Pdt.G/2016/PN.Lbp bahwa bukti surat yang dimiliki penggugat yaitu Kartu Tanda Pendaftaran Pendudukan Tanah (KTPPT) Nomor 413 yang dikeluarkan oleh dahulu Kantor Reorganisasi Pemakaian Tanah (KRPT) sekarang Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang dan karena adanya ketidaksamaan antara fisik dilapangan dengan objek perkara dalam gugatan mengakibatkan objek perkara dalam perkara ini kabur (*Obccur Libel*).

Kata Kunci: Tanah Garapan, Kekuatan Hukum, Penyelesaian Sengketa

**ABSTRACT**  
**Juridical Review of the Unacceptability of Lawsuits in Settlement of Land Plots  
Dispute on the basis of KTPPT rights  
(Study Decision No.103 / Pdt.G / 2016 / PN. Lbp)**

OLEH:

**PENEBAR GEMILANG HARAHAP**  
**NPM: 14.840.0125**

The status of land rights has a very important position in improving and the economic welfare of the owner of the right. land has a social function in the state and as a starting point in creating prosperity for the people. The problem in this thesis research is how the judge's consideration of land dispute settlement and how the assessment is in analyzing a case in Decision No. 103 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn. The research method used is library research (Library Research), namely by conducting research on various sources of reading, namely books, law magazines, scholars' opinions, statutory regulations as well as lecture materials and the results of field research, namely the author directly conducted a study at the Lubuk Pakam District Court by taking a related decision, namely Decision No. 103 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn for analysis. The result of research in the judgment and judgment of the problem taken is that determining the object in a case is very important as a reference for considering the subject matter and providing an assessment to fulfill the formalities in a lawsuit. A certificate has legal force if: The certificate is legally issued in the name of a person or legal entity and the land is under real control. Factors causing the decision could not be accepted in Decision No. 103 / Pdt.G / 2016 / PN.Lbp that the evidence of the plaintiff's letter is the Land Occupation Registration Card (KTPPT) Number 413 which was previously issued by the Land Use Reorganization Office (KRPT), now the National Land Agency Office of Deli Serdang Regency and because of its existence the inequality between the physical in the field and the object of the case in the lawsuit results in the object of the case in this case being blurred (Obcuur Libel).

Keywords: Cultivated Land, Legal Strength, Dispute Resolution

## KATA PENGANTAR

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan pertimbangan dan penilaian suatu putusan dalam suatu sengketa tanah.

Secara khusus, penulis menghaturkan dan mengucapkan rasa terima - kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Ayahanda Suherly Harahap dan Ibunda Yulianti Lase beserta keluarga besar Harahap 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 Marsella SH, M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,

5. Ibu Nita Nilam SR Pulungan SH, M.Kn, selaku sekretaris seminar outline Penulis,
6. Bapak Zaini Munawir SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak SH, M.H. 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 Lubuk Pakam 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 Allah SWT 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 Januari 2020

Penulis

PENEBAR GEMILANG HARAHAP



## DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR SAMPUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR ORISINALITAS.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK .....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	14
1.3 Pembatasan Masalah .....	14
1.4 Perumusan Masalah .....	15
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	15
1.5.1 Tujuan Penelitian .....	15
1.5.2 Manfaat Penelitian .....	15
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1 Tinjauan Hak Atas Tanah.....</b>	<b>16</b>
<b>2.2 Hak Atas Tanah.....</b>	<b>22</b>
2.2.1 Jenis - Jenis Hak Atas Tanah.....	27
2.2.2 Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	41
<b>2.3 Gugatan .....</b>	<b>52</b>
<b>2.4 Kerangka Teori.....</b>	<b>58</b>
2.4.1 Teori Kepastian Hukum .....	59
2.4.2 Teori Keadilan Hukum.....	‘61

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>65</b>
<b>3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian .....</b>	<b>65</b>
3.1.1 Jenis Penelitian .....	65
3.1.2 Sifat Penelitian .....	65
3.1.3 Lokasi .....	66
3.1.4 Waktu Penelitian .....	66
<b>3.2 Teknik Pengumpulan Data .....</b>	<b>67</b>
<b>3.3 Analisis Data.....</b>	<b>68</b>
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>69</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	69
4.2 Hasil Pembahasan .....	71
4.2.1 Pertimbangan Dan Penilaian Hukum Dalam Putusan No.103/Pdt.G/2016/PN.Lbp .....	71
4.2.2 Akibat hukum terhadap gugatan dalam amar putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn/Lbp .....	81
4.3 Kekuasaan Kehakiman .....	86
4.4 Tanggapan Kasus.....	92
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>100</b>
5.1 Simpulan .....	100
5.2 Saran .....	101
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>102</b>
LAMPIRAN – LAMPIRAN :	
1. UU DARURAT NO.8/1954 TENTANG PENYELESAIAN SOAL PEMAKAIAN TANAH PERKEBUNAN OLEH RAKYAT	
2. UU Prp NO.51/1960 TENTANG LARANGAN PEMAKAIAN TANAH TANPA IZIN YANG BERHAK ATAU KUASANYA	
3. PERMEN AGRARIA NO.3/1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang cenderung untuk selalu hidup berkelompok (bermasyarakat). Kehidupan bermasyarakat menuntut manusia untuk saling berinteraksi atau melakukan hubungan-hubungan antara satu sama lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Setiap individu memiliki hak dan kewajiban yang harus dihargai dan dihormati oleh orang lain. Sehingga, memerlukan suatu aturan yang menjadi aturan main dalam menjalani aktifitas kehidupan untuk terciptanya ketertiban dalam masyarakat. Aturan yang mengikat masyarakat dalam hal ini disebut sebagai hukum yang lahir dalam suatu negara dan mengikat warga negara sereta setiap orang yang berada di dalam wilayah teritorial negara tersebut. Hukum kemudian dijalankan oleh organ-organ Negara yang memiliki wewenang berdasarkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> Bambang Sugeng dan Sujayadi. (2009), "*Hukum Acara Perdata & Dokumen Litigasi Perkara Perdata*", Surabaya, Kencana, Hlm.1

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 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 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 kosong

7. pemberian izin membuka tanah
8. perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.<sup>2</sup>

Hubungan antara manusia yang satu dengan manusia yang lain maupun hubungan antara manusia dengan *corporatie dengan corporatie* antara manusia dan atau *corporatie* dengan penguasa dalam praktik sehari-hari sering kali dapat menimbulkan hubungan hukum, yang mana dalam hubungan hukum tersebut antara yang satu dengan yang lainnya akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Dalam masyarakat Indonesia yang serba majemuk ini seringkali dalam berhubungan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya tidaklah sama karena ada yang beretika baik dan ada pula yang beretika tidak baik. Dalam hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya apabila sama-sama beretika baik dalam menjalin hubungan hukum umumnya kemungkinannya kecil sekali timbulnya masalah karena dalam hubungan hukum yang didasari dengan etika yang baik, kalau terjadi permasalahan hukum dapat diselesaikan dengan kekeluargaan atau perdamaian diluar persidangan. Akan tetapi jika dalam hubungan hukum ada salah satu pihak yang beretika tidak baik sudah barang tentu akan menimbulkan permasalahan hukum yang dapat merugikan salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspek, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 5 ditentukan dengan

---

<sup>2</sup> M Rizal Akbar dkk, (2005), “*Tanah Ulayat dan Keberadaan Masyarakat Hukum Adat*”, Pekanbaru : LPNU Press, Hal. 9

adanya macam–macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang–orang baik sendiri maupun bersama–sama dengan orang–orang lain serta badan–badan hukum.

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis yang berbatas berdimensi tiga yaitu panjang, lebar dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang member wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya, perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan misalnya pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan.

Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut UUPA dan peraturan–peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Effendi perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan–peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak–hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga–lembaga hukum dan hubungan–hubungan hukum yang konkret.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang hak nya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak–hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>3</sup>

Setelah Bangsa Indonesia memproklamasikan kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945, maka terbentuklah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai suatu bangsa yang merdeka dan berdaulat berdsarkan Pancasila dan UUD 1945. Secara yuridis formasl, proklamsi kemerdekaan merupakan momentum untuk tidak memberlakukan hukum colonial dan momentum untuk mulai berlakunya hukum nasional, sedangkan dari segi politis proklamasi kemerdekaan mengandung arti bahwa bangsa terbebas dari penjajahan bangsa asing dan memiliki kedaulatan untuk menentukan nasib sendiri.

Menurut Urip Santoso mempunyai dua arti penting bagi penyusunan hukum agrarian Nasional, yaitu :

1. Bangsa Indonesia melakukan pemutusan hubungan dengan Hukum Agraria Kolonial,
2. Bangsa Indonesia sekaligus menyusun Hukum Agraria Nasional.<sup>4</sup>

Istilah hukum Agraria terdiri dari dua kata hukum dan agrarian. Menurut R.M Sudikno Mertokusumo hukum agrarian adalah keseluruhan kaidah–kaidah hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agrarian.

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, (2005) “*Hukum Agraria Dan Hak – Hak Atas Tanah*”, Jakarta, Kencana, Hlm 10

<sup>4</sup> Sahnna. (2016), “*Hukum Agraria Indonesia*”, Malang : Setara Press, Hlm 21

Menurut Subeti/Tjitrosoedibjo, pengertian hukum agraria adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata, hukum tata negara (*staatsrecht*) maupun hukum tata usaha (*administrasi racht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah Negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.<sup>5</sup>

Pemakaian tanah diawali dengan menguasai suatu wilayah yang oleh masyarakat adat disebut sebagai tanah *komunai* (milik bersama), khususnya diwilayah perdesaan diluar jawa. Tanah ini diakui oleh hukum adat tak tertulis baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah. Seiring dengan perubahan pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat tanah milik bersama masyarakat adat ini secara bertahap dikuasai oleh anggota masyarakat melalui penggarap yang bergiliran. Sistem pemilikan individual kemudian mulai dikenal dalam sistem pemilikan komunai.

Situasi ini terus berlangsung didalam wilayah kerajaan dan kesultanan sejak abad kelima dan berkembang seiring kedatangan *Colonial* Belanda pada abad ketujuh belas yang membawa konsep hukum pertanahan mereka, selama masa penjajahan belanda. Pemilikan tanah secara perorangan menyebabkan dualisme hukum pertanahan yaitu tanah-tanah dibawah hukum adat dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum Belanda. menurut hukum *Colonial* tanah bersama milik adat dan tanah milik adat perorangan adalah tanah dibawah penguasaan Negara. Hak individual atas tanah seperti hak milik atas tanah diakui terbatas kepada yang tunduk kepada hukum barat, hak milik ini umumnya diberikan atas tanah-tanah

---

<sup>5</sup> *Ibid*, Hlm.6



diperkotaan dan tanah perkebunan dipedesaan. Dikenal pula beberapa tanah instansi pemerintah yang diperoleh melalui penguasaan.

Persoalan sengketa tanah mengenai hak milik atas tanah tak pernah reda, masalah tanah bagi manusia tidak ada habis-habisnya karena mempunyai arti yang amat penting dalam berkehidupan dan hidup manusia sebab tanah bukan saja sebagai tempat berdiam juga tempat bertani, lalu lintas, perjanjian dan pada akhirnya tempat manusia berkubur. Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria perilaku bersamaan dua perangkat hukum tanah di Indonesia (*dualisme*). Satu bersumber pada hukum adat disebut tanah hukum adat dan yang lain bersumber pada hukum barat disebut hukum tanah barat. Dengan berlakunya hukum Agraria yang bersifat Nasional (UU No 5 Tahun 1960) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat 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 masiih saja ada masalah yang lingkupnya pada hak atas tanah, seharusnya ada suatu peraturan yang menjelaskan lebih jelas dan mengikat mengenai ha atas tanah. Undang-undang tersebut diharapkan secepatnya dibuat dan diundangkan agar dapat memberikan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah.

Menurut soedikno martokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu :

#### 1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan

ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat (2) UUPA)

## 2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap  
Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.  
Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang  
Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara  
Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat mengelola hak atas tanah.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Op cit*, Hlm.74

Hak bangsa Indonesia atas tanah yang bersifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia (pasal 1 ayat (2) UUPA). Selain itu juga mempunyai sifat religious artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (pasal 1 ayat (2) UUPA). Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah akan berlangsung tiada terputus-putus untuk selama-lamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan hyang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang dapat memutus atau meniadakan hubungan tersebut (pasal 3 ayat (3) UUPA). Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apa pun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.<sup>7</sup>

Menurut Maria Sumardjono dengan mangacu kepada pengertian-pengertian fundamental diatas, dapatlah dikatakan bahwa kriteria penentu masih ada tidaknya Hak Ulayat harus dilihat pada tiga (3) hal yaitu :

1. Adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi cita-cita tertentu sebagai subjek hak ulayat

---

<sup>7</sup> *Ibid*, Hlm.76

2. Adanya tanah/wilayah dengan batas-batas tertentu sebagai *lebenstamu* yang merupakan objek hak ulayat Adanya kewenangan masyarakat hukum adat untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu.<sup>8</sup>

Masalah pertanahan bukan saja merupakan suatu masalah yang hanya mempunyai satu segi atau sisi saja, tetapi juga merupakan suatu masalah bersifat lintas sektoral, sehingga apabila tidak ditangani secara cermat, teliti dan profesional dapat menimbulkan berbagai benturan kepentingan. Benturan kepentingan ini, antara lain disebabkan karena tidak jelasnya hubungan antara pihak-pihak yang menguasai atau menggarap tanah garapan yang belum diselesaikan oleh pemerintah, sedangkan di lain pihak kesadaran hukum masyarakat semakin meningkat dan kritis. Setiap tahun selalu saja ada sengketa tanah yang diproses baik melalui pengadilan maupun yang diselesaikan secara musyawarah atau mufakat oleh masyarakat, itu dikarenakan karena pengaruh tanah di kehidupan masyarakat Indonesia sangat besar, baik untuk tanah pertanian dan perkebunan maupun untuk permukiman penduduk. Begitupun dengan tanah-tanah yang terletak di daerah pesisir pantai, sungai dan danau selalu saja timbul sengketa dikarenakan kurangnya pengetahuan mengenai pengaturan tentang tanah.

Setiap pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah, orang-orang atau pejabat berwenang seharusnya benar-benar memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai landasan hukum dan teknis pelaksanaan tugas dengan baik, sehingga pencapaian hasil tidak menimbulkan masalah atau sengketa baru. Masalah tanah selalu muncul di Negara Republik Indonesia, khususnya yang berkaitan

---

<sup>8</sup> Zaidar. (2010), "*Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*", Medan : Pustaka Bangsa, Hlm 30

dengan penguasaan tanah garapan. Untuk mengatasi hal tersebut, negara mengatur tentang penerbitan status dan penggunaan hak-hak atas tanah, sebagai upaya meningkatkan kepastian hukum, salah satu caranya dengan pemberian sertifikat kepemilikan hak-hak atas tanah tersebut Tanah garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Istilah tanah garapan tidak dikenal dalam UUPA, sedangkan peraturan perundang-undangan tidak menentukan khusus mengenai perolehan suatu tanah garapan. Yang jelas dalam memperoleh tanah garapan harus dengan persetujuan atau tanpa persetujuan dari pihak yang berwenang. Sehingga peraturan perundang-undangan tidak mempunyai standar tertentu dalam memperoleh suatu tanah garapan.<sup>9</sup>

Peralihan hak tanah garapan berhubungan dengan menggarap atau izin menggarap, status obyek yang diperjanjikan akan menimbulkan permasalahan tersendiri, hal tersebut dikarenakan cara peralihan hak atau izin menggarap, dengan memohonkan kembali kepada pihak yang berwenang untuk dialihkan hak menggarap atau izin menggarap. Apabila status obyek diperjanjikan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah. Masalah tanah garapan seringkali terjadi persengketaan dalam lingkungan

---

<sup>9</sup> Gultom, Obbie Afri. (2014), “Tata Cara Memperoleh Tanah Garapan”, dalam <http://www.gultomlawconsultants.com>, 17 Maret 2015

masyarakat. Hal ini terjadi persengketaan tanah garapan di Desa Mulioorejo Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp terjadi sengketa tanah garapan antara Suherly Harahap Beralamat di Jl. Medan- Binjai Km 12,9 (penggugat) melawan Pt. Perkebunan Nusantara II (tergugat I), Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang (tergugat II). Sengketa tanah garapan antara penggugat dan tergugat, berawal pada tahun 1950 tanah seluas  $\pm 12.000 \text{ m}^2$  (Dua belas ribu meter persegi) yang terletak di Desa Mulioorejo Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang bahwa dalam rangka program landreform atas tanah garapan di desa Mulioorejo tersebut pada tahun 1959 telah dilaksanakan pengukuran oleh agraria (BPST) yaitu Datuk Mustofa, Oka Kamaluddin, Husin Sihombing dan Saidin sebagai mana peta tanggal 14 – 10 – 1959 yang dilindungi oleh undang – undang Darurat nomor 8 tahun 1954 Juncto Pasal 5 ayat 1 Undang – Undang Nomor 51 Prp tahun 1960 dengan bukti diterimanya Kartu Tanda Pendaftaran Pendudukan Tanah (KTPPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Reorganisasi Pemakaian Tanah Sumatera Timur atas Nama Pemilik Ishak ( Alm Ayah Kandung Penggugat ).

Pada tahun 1967/1968 dari tanah garapan tersebut penggugat diusir paksa oleh Tergugat I yang membawa Korem 023 yang dipimpin oleh Mayor Hamzah Johan dan pengusiran berdasarkan terbitnya document Surat Keputusan (SK) pemberian Hak Guna Usaha atas nama Tergugat I dengan No. 109/Sei Semayang tertanggal 20 juni 2003 oleh karena itu penggugat dan masyarakat penggarap terusir dari tanah garapannya karena tidak mampu bertahan serta diintimidasi dan takut dituduh sebagai anggota PKI sehingga tidak berani berbuat apa – apa.

Pada tahun 1085 berlanjut dikuasi yang dipimpin oleh Kasdun, tahun 1990 oleh Sri Ningsih/Mangaraja Parlidungan Siregar, tahun 2001 – 2003 dipimpin oleh Amran Harahap yang terus tiada bosan mencari jalan keadilan dengan meminta dan memohon agar tanah garapannya dikembalikan, namun upaya tersebut tetap gagal hingga saat ini dan tanpa ada ganti kerugian, kemudian tanah terperkara diperjuangkan oleh Suherly Harahap hingga sampai saat ini.

Demikian sebagai Negara yang berlatar belakang agraris, tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat di Indonesia, terlebih lagi bagi petani di pedesaan. Tanah berfungsi sebagai tempat di mana warga masyarakat bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini menarik untuk diangkat dalam penelitian ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dapat Diterimanya Gugatan Dalam Penyelesaian Sengketa Sebidang Tanah Garapan Di Desa Muliorejo Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp)

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Soleman B.T. (2011), “Hukum Adat Indonesia”, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hal 172

## 1.2 Identifikasi Masalah

Dalam permasalahan ini yang dibahas tentang bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah yang dimiliki penggugat dan tergugat I yang dikeluarkan oleh tergugat II dalam Putusan No. 103/Pdt.G/2016/PN.Lbp. Adapun identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah :

1. Penyebab terjadinya sengketa pertanahan
2. Kekuatan hukum hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa
3. Faktor penyebab gugatan tidak memenuhi formalitas gugatan
4. Faktor terjadinya surat keterangan hak atas tanah yang diterbitkan Kantor Reorganisasi Pemakaian Tanah.
5. Dampak terjadinya sengketa pertanahan karena sertifikat hak atas tanah yang tidak memiliki kekuatan hukum
6. Proses pertimbangan penyelesaian sengketa tanah pada Putusan No. 103/Pdt.G/2016/PN.Lbp

## 1.3 Pembatasan Masalah

Penyusunan skripsi ini dibatasi hanya meneliti tentang tinjauan yuridis dalam menyelesaikan sengketa sebidang tanah penulis membatasi ruang lingkup dari permasalahan dalam menyelesaikan skripsi ini, berdasarkan putusan yang diambil, bagaimana pertimbangan dan kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah dalam sengketa tanah. Permasalahan yang diambil berdasarkan putusan No. 103/Pdt.G/2016/PN.Lbp.



#### **1.4 Perumusan Masalah**

1. Bagaimana pertimbangan hukum terhadap sengketa tanah dengan putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp
2. Akibat hukum terhadap gugatan dalam amar putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn/Lbp

#### **1.5 Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian**

##### **1.5.1 Tujuan Penelitian**

1. untuk mengetahui pertimbangan dan penilaian hukum majelis hakim dalam menyelesaikan sengketa tanah garapan.
2. untuk mengetahui akibat hukum dalam penyelesaian sengketa tanah.

##### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

1. manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi acuan mengenai diktum putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dalam putusan pengadilan khususnya terhadap perkara sebidang tanah garapan.
2. manfaat praktis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan implimentasi kepada para pencari keadilan untuk kesempurnaan dalam mengajukan gugatan ke pengadilan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Mengenai Tanah

Kamus besar bahas Indonesia terbitan pustaka Departemen Pendidikan Nasional dan Kebudayaan, mengemukakan bahwa yang dimaksud tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>11</sup>

Pengertian tanah ditinjau dari segi geologis-agronomis, Tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.<sup>12</sup>

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebahagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebahagian dari ruang yang diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>13</sup>

Hukum yang mempersoalkan masalah pertanahan atau terdiri dari kumpulan norma yang mengatur manusia dalam masalah ialah Hukum Agraria.

---

<sup>11</sup> Mohammad Hatta, (2005), *"Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan"*, Yogyakarta : Media Abadi, Hlm. 24

<sup>12</sup> Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti. (1988) *"Pembaharuan Hukum Agraria"*. Bina Aksara : Jakarta, Hlm 8

<sup>13</sup> Boedi Harsono. (2008), *"Hukum Agraria Indonesia"*. Djambatan : Jakarta, Hlm 262

Hukum Agraria ini meliputi aspek-aspek :

- a. Fungsi tanah bagi kelangsungan hidup manusia secara bermasyarakat.
- b. Hak-hak dan kewajiban manusia terhadap pemilikan dan pendayagunaan tanah
- c. Politik dan kebijaksanaan Pemerintah dalam mengatur pertanahan bagi kepentingan hidup warga negara khususnya dan penduduk di negara yang bersangkutan.

Yang menjadi topik hukum agraria pada dasarnya meliputi beberapa hubungan antara manusia dengan tanah, antara lain:

- a. Hubungan antara orang dengan tanah yang dikuasainya,
- b. Hubungan antara orang dan masyarakat tempat tinggal nya, dalam rangka pemanfaatan dan pendayagunaan tanah,
- c. Hubungan antara orang dengan orang dalam rangka pemanfaatan dan pendayagunaan tanah.

Hukum agraria yang pernah berlaku di Tanah Air kita menurut sejarahnya dimulai dengan :

- a. Hukum adat yang mengatur tentang pertanahan yang dampaknya masih sangat terasa mempengaruhi ketentuan hukum agraria yang berlaku sekarang;
- b. Hukum pertanahan yang dibuat oleh pemerintah colonial Belanda, antara lain Undang-undang Agraria tahun 1870 dan ketentuan-ketentuan hukum dan Burgerlijk Wetboek atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengenai masalah-masalah pertanahan;
- c. Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang nomor 5) Tahun 1960 yang berlaku sekarang, yang mengandung unsur-unsur Sosialisme Indonesia.

Selain ketentuan-ketentuan hukum tersebut diatas, karena lahan olah pertanian sering juga didayagunakan oleh penduduk c.q. para petani untuk kepentingan industry genteng, bata merah, pembuatan perabot rumah tangga dan lain-lain, dan segala peraturan mengenai hal ini yang sangat berkaitan dengan Undang-undang Pokok Agraria maka ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini (Peraturan Pemerintah tentang pertambangan bahan galian golongan C) perlu diperhatikan sepenuhnya dalam pendayagunaan tanah di Tanah Air kita.

Bagi suatu masyarakat yang hidupnya selalu berpindah-pindah, hukum mengenai pertanahan itu sangat awam atau tidak ada artinya bagi mereka, mereka hanya beranggapan bahwa mendayagunakan tanah adalah haknya yang dapat dilakukan secara bebas, sedang kewajiban-kewajiban untuk memelihara tanah yang telah berjasa memberikan bahan pangan bagi kelangsungan hidupnya tidak tersirat sedikitpun juga dalam alam pikiran mereka, karena itulah mereka selalu melakukan pertanian yang berpindah-pindah dari suatu tanah yang berkemampuan menghasilkan bahan pangan ke tanah lainnya yang berkemampuan yang sama. Mengenai masyarakat yang demikian ternyata pada abad ke-20 ini masih terdapat di Tanah Air kita, sehingga Pemerintah dengan segala kebijaksanaan berusaha untuk memukimkan mereka. Adanya masyarakat yang demikian dapat kita maklumi karena mereka hidup di daerah-daerah pedalaman dibeberapa pulau besar yang jarang penduduknya, yang mungkin daerah-daerah gerakannya hanyalah mereka yang menjamahnya.

Dengan demikian maka jelaslah bahwa hukum pertanahan itu memulai sejarahnya dan memulai memainkan peranan itu setelah para manusia menetap di dalam suatu lingkungan hidup, dimanakegiatan ekonominya bermula pada sumber

alam yang berupa tanah. Menetap disini bukan berarti tinggal untuk sementara waktu, melainkan tinggal secara turun remurun disuatu daerah atau tempat, dimana terjadi hubungan yang erat antara mereka dengan tanah tempat menetap atau tinggalnya. Hubungan erat antara manusia yang hidup bermasyarakat dan telah tinggal menetap pada suatu daerah/tempat dengan tanahnya itu menumbuhkan aturan-aturan tentang pendayagunaan dan penguasaan tanah, aturan-aturan mana merupakan salah satu ketentuan dalam norma adat/hukum adat. Norma adat itu sangat kuat dan di tanah air kita berlangsung dari generasi ke generasi tanpa dapat dikalahkan oleh norma adar bangsa barat yang pernah menguasai masyarakat bangsa Indonesia hingga berates–ratus tahun ( $\pm$  250 tahun), bahkan pada abad ke-20 inipun norma adat tentang pertanahan bangsa kita karena mengundang nilai – nilai yang positif terutama sangat kuat kaitannya dengan sosialisme Indonesia yang menjadi pola hidup seluruh bangsa Indonesia telah disaneerd dalam Undang – Undang Pokok Agraria (Saneerd istilah yang dipergunakan Boedi Harsono SH, berasal dari kata saneren artinya disempurnakan atau disehatkan).

Tentang hal ini dalam UUPA (Undang–Undang No 5 tahun 1960, L.N. no. 104)) pada pasal 5, jelas dinyatakan sebagai berikut : “ Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta denga peraturan – peraturan ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.” Sesuaikan dengan kepentingan masyarakat

dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia.<sup>14</sup>

Dalam kebudayaan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, terciptalah peraturan-peraturan mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam usaha memanfaatkan dan mendayagunakan tanah, seperti misalnya :

- a. Hak memungut hasil hutan,
- b. Diatur pula secara sedemikian rupa mengenai pemberian-pemberian kesempatan kepada para anggota masyarakat untuk membuka hutan dilingkungan masyarakat,
- c. Hak mengembalakan ternak dikawasan hutan yang ada di bawah persekutuan hukum.

Norma ini merupakan norma sifatnya yang masih sederhana dan belum tertulis, sifat yang sederhana itu sesuai dengan perkembangan kebudayaannya makin lama makin disempurnakan dan sifatnya masih longgar dimana pada waktu itu motifasinya adalah pemanfaatan tanah atau pendayagunaan tanah dalam menjamin kelangsungan dan perkembangan hidup pada anggota masyarakat yang ada dibawah persekutuan hukum.

Hak suatu persekutuan hukum atas tanah- tanah sekitar lingkungan dikenal dengan istilah Hak ulayat yang merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum (desa, suku) untuk menjamin ketertiban pemanfaatan/pendayagunaan tanah. Hak ulayat tersebut merupakan hak suatu persekutuan hukum dimana para warga masyarakat (persekutuan hukum) tersebut mempunyai hak untuk menguasai tanah/sebidang tanah yang ada disekitar

---

<sup>14</sup> G.Kartasapoetra dkk. (1991), "*Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*", Pt.Rineka Cipta : Jakarta, Hlm.84

lingkungannya dimana pelaksanaannya diatur oleh ketua persekutuan (kepala suku/kepala desa) yang bersangkutan.

Hak ulayat tersebut menurut Van Vollenhoven (1925) mempunyai arti cukup luas karena memberikan bermacam-macam hak kepada warga persekutuannya secara terjamin dan terlindungi yaitu :

- a. Hak menggunakan tanah sebagai tempat tinggal (mendirikan rumah)
- b. Melakukan bercocok tanam dan mengumpulkan hasil hutan
- c. Menggembalaan ternak pada tanah – tanah tertentu
- d. Berburu atau menangkap ikan.<sup>15</sup>

Pada hakekatnya semua politik pertanahan yang telah ditetapkan pemerintah Belanda tidak lain hanyalah demi untuk menyelamatkan para usahawan partikelir Belanda. Dalam penerapan ketentuan-ketentuan Domein *Verklaring* tersebut terhadap tanah-tanah di Nusantara kita dapat dikemukakan sebagai berikut :

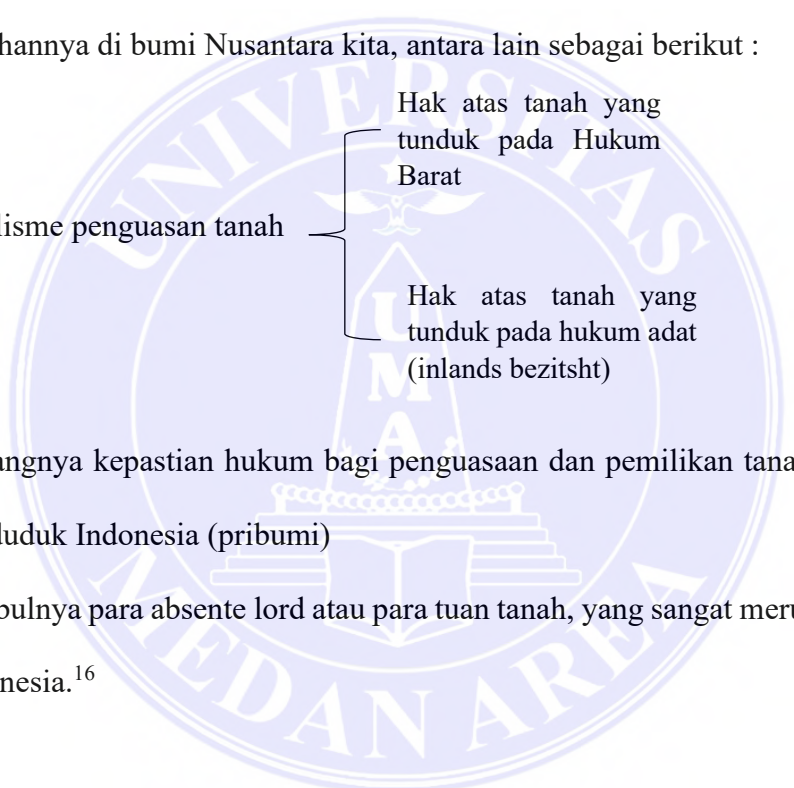
- a. Bagi tanah-tanah di daerah yang langsung dikuasai oleh Gubernur (pemerintah colonial Belanda) dan tidak dibebani oleh Hak Eigendom Agraria dan atau Hak Eigendom Barat, para penguasa daerah atau pemerintah daerah dapat secara bebas menyewakan tanah-tanah tersebut kepada para pengusaha partikelir Eropa dengan cara *Erfpacht* (hak guna usaha) dan cara postal (hak guna bangunan) ataupun hipotek, walaupun tanah-tanah yang bersangkutan ada dalam penguasaan penduduk atas dasar hukum adat.
- b. Bagi tanah – tanah negeri yang tidak dikuasai oleh hukum adat, Hak Eigendom Agraria dan atau Eigendom Barat (masih bebas), pemerintah colonial Belanda dapat dengan leluasa menyewakannya kepada para pengusaha partikelir Eropa,

---

<sup>15</sup> *Ibid*, Hal.88

baik dengan cara Erfpacht dan postal. Dengan kewenangannya itu pemerintah colonial Belanda dapat pula memberikan hak Eigendom Agraria dan atau Hak Eigendom Barat kepada penduduk asli Indonesia, tetapi pada kenyataannya bukan penduduk asli yang memanfaatkannya melainkan mereka yang keturunan.

Keadaan demikian berlangsung sampai ditekuklututkannya pemerintah colonial Belanda oleh balatentara Jepang. Akhirnya dapat dikemukakan secara singkat tentang peninggalan-peninggalan Belanda dalam memberlakukan hukum pertanahannya di bumi Nusantara kita, antara lain sebagai berikut :

- 
- a. Dualisme penguasaan tanah
- Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat
  - Hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat (inlands bezitsht)
- b. Kurangnya kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah dikalangan penduduk Indonesia (pribumi)
- c. Timbulnya para absente lord atau para tuan tanah, yang sangat merugikan rakyat Indonesia.<sup>16</sup>

## 2.2 Hak Atas Tanah

Pada masa penjajahan politik agrarian Belanda di Hindia Belanda (*Nederlandsch Indie*) tercantum dalam Pasal 62 *Regeringsreglement (RR)* Staatblad (Stb) 1855 No.2 yang isnya terdiri atas 3 ayat yaitu :

1. Gubernur Jendral tidak boleh menjual tanah

---

<sup>16</sup> *Ibid*, Hal.98



2. Dalam larangan diatas tidak termasuk tanah- tanah yang tidak luas, yang diperuntukkan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan – kegiatan usaha kerajinan
3. Gubernur Jendral dapat menyewakan tanah menurut ketentuan–ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Tidak termasuk yang boleh disewakan adalah tanah–tanah kepunyaan orang–orang pribumi asal pembukaan tanah, demikian juga tanah-tanah yang sebagai tempat penggembalaan umum atau atas dasar lain merupakan kepunyaan desa (termasuk dalam desa).

Pada tanggal 9 April 1870 dengan Staatblad Tahun 1870 Nomor 55 ditetapkan suatu undang – undang di negeri Belanda yang dikenal dengan nama “*Agrarische Wet*” (AW) yang terdiri atas 5 (lima) Pasal, yaitu :

1. Menurut ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi diberikan tanah dengan Hak erfpacht selama waktu tidak lebih 75 Tahun,
2. Gubernur Jendral menjaa jangan sampai ada sesuatu pemberian tanah melanggar hak–hak penduduk asli (bangsa Indonesia),
3. Tanah–tanah yang diusahakan (dipergunakan) bangsa Indonesia untuk keperluan sendiri atau tanah–tanah yang berupa tanah penggembalaan umum atau karena salah satu sebab termasuk turut kampung – kampung (desa-desa) tidak dikuasai oleh Gubernur Jendral kecuali untuk keperluan umum berdasarkan Pasal 133 IS dan untuk tanaman–tanaman yang diadakan oleh penguasa menurut aturan – aturan yang berhubungan dengan itu, dengan pemberian kerugian yang layak
4. Kepada orang Indonesia (Bumiputera) yang mempunyai tanah milik dengan sah atas permintaannya diberikan hak eigendom atas tanah itu dengan pembatasan – pembatasan yang mengenai kewajiban kepada negara, desa dan pembatasan –

pembatasan kekuasaan untuk menjualnya kepada bukan bangsa Indonesia mana akan ditetapkan dengan ordonansi dan akan disebutkan dalam surat eigendom itu,

5. Menyewakan tanah atau menyerahkan tanah untuk dipakai oleh orang Indonesia kepada bukan bangsa Indonesia dilaksanakan menurut aturan-aturan yang ditentukan dengan ordonansi.

Lima (5) Pasal dari *Agrarische Wet* ini kemudian ditambahkan sebagai tambahan ayat baru dari Pasal 62 RR (yang semula terdiri atas tiga (3) ayat), dengan tambahan 5 ayat baru ini maka Pasal 62 RR terdiri atas 8 ayat. Pasal 62 RR kemudian menjadi Pasal 51 Indische Pasal 51 *Indische Staatregeling (IS)* pada tahun 1925.<sup>17</sup>

Pengakuan kepemilikan tanah yang dikonkretkan dengan sertifikat sejak lama terjadi pada zaman kekhalifahan Turki Usmani sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam. Demikian juga dinegara lainnya seperti Inggris, sertifikat merupakan pengakuan hak-hak atas tanah seseorang yang diatur dalam Undang-undang Pendaftaran Tanah (Land Registrations Act 1925)<sup>18</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa : atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam – macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama – sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, di mana hak atas tanah ini

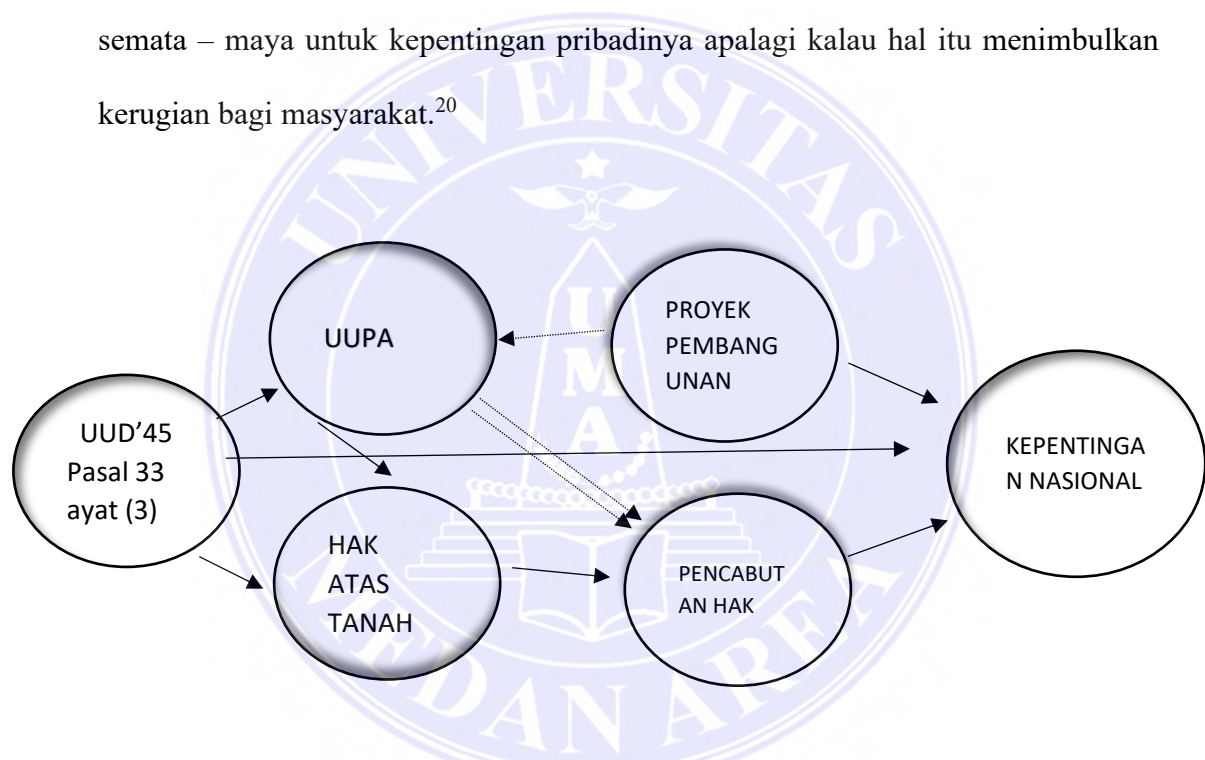
---

<sup>17</sup> B. Eko Supriyadi, (2013), "*Hukum Agraria Kehutanan : Aspek Hukum Pertanian Dalam Pengelolaan Hutan Negara*", Pt. Rajagrafindo Perkasa : Jakarta, Hal.9

<sup>18</sup> Andrian Sutedi, (2011), "*Sertifikat Hak Atas Tanah*", Sinar Grafika : Jakarta, Hal.1

memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut UUPA dan peraturan – peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>19</sup>

Dalam pasal 6 UUPA ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan diperhunakan (atau tidak dipergunakan) semata – mayanya untuk kepentingan pribadinya apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.<sup>20</sup>



Dari gambar diatas dapat diketahui bahwa :

- a. Pemberian hak atas tanah adalah berdasarkan 33 ayat (3) Undang–Undang Dasar 1945

<sup>19</sup> G. Kartasapoetra, (1992), “Masalah Pertanahan Di Indonesia” Cetakan Kedua, Pt. Rineka Cipta : Jakarta, Hal.1

<sup>20</sup> *Ibid*, Hal.2

- b. Pencabutan hak atau pembebasan hak sehubungan dengan proyek pembangunan yang berdasarkan pasal 33 ayat (3) UUD'45 adalah berdasarkan pasal 18 UUPA yangberdasaekan pula pasal 33 ayat (3) UUD'45
- c. Pencabutan atau pembebasan hak tidak dilakukan sewenang-wenang, melainkan atas dasar musyawarah dan keadilan yang berupa syarat ganti rugi yang layak.<sup>21</sup>

Dalam praktek kita melihat bagaimana disatu daerah segelintir orang menjadi kaya raya, makmur, tetapi sangat banyak orang lain menjadi miskin dan melarat. Karena tanah yang mereka kerjakan untuk menutupi pekerjaan hidup mereka diambil begitu saja dari mereka. Di tahun 1968 ratusan hektar sawah di Sei Priok, Sumatera Utara yang diolah oleh orang Indonesia asli yang berasal dari Samosir sejak tahun 1950, setelah pemberian upeti yang sah, menurut hukum adat kepada kepala kampong di daerah itu dan mendapat izin untuk mengelola rawa – rawa itu menjadi sawah diambil oleh Bupati Deli Serdang dari penggarap–penggarap tanah itu dengan alasan bahwa tanah itu adalah tanah negara.

Pada Putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp peraturan yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum dari pada penggugat tersebut adalah Undang–Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 (lembaran negara 1960 No.158) tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya yang dengan Undang–undang Nomor 1 Tahun 1961 ((lembaran negara 1960 No. 3)) telah dijadikan undang–undang.

Maka dengan keluarnya Undang-undang No.51 Prp. Tahun 1960 tersebut dicabut peraturan–peraturan sebelumnya yang mengatur tentang kedudukan tanah secara liar. Yang diatur dalam *Ordonantie Onrechtmatige accupatie van groden* (S. 1948-110) dan Undang–Undang Darurat No.8 Tahun 1954 serta Undang–Undang

---

<sup>21</sup> *Ibid* Hal.3

Darurat No.1 Tahun 1966 sepanjang mengenai larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya.

Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa dalam Peraturan Pemerintah Penganti Undang-Undang ini yang dimaksud tanah ialah :<sup>22</sup>

A. Tanah yang langsung dikuasai oleh negara

B. Tanah yang tidak termasuk huruf A yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum.

### 2.2.1 Janis - Jenis Hak Atas Tanah

Dari sudut pandang negara berdasarkan Hak menguasai Negara, negara dapat menentukan macam-macam hak atas sumber-sumber agrarian yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Jenis-jenis hak atas tanah tersebut dalam system pemilikan dan penguasaan sumber-sumber agrarian menurut UUPA Pasal 16 ayat (1) dibedakan dalam:<sup>23</sup>

#### a. Hak milik

Hak atas tanah berupa hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan 27 UUPA. Menurut pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial.

Menurut penjelasan pasal 20 dinyatakan bahwa hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini

---

<sup>22</sup> Soedharyo Soimin, (2008), “*Status Hak Dan Pembebasan Tanah*” Edisi Kedua, Sinar Grafika : Jakarta, Hal.36

<sup>23</sup> Pasal 5 Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagai hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum–adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata–kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hakguna bangunan, hak pakaidan lain–lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak–hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

Turun–menurun artinya hak milik dapat dialihkan dan diwariskan kepada ahli waris yang mempunyai hak milik, dengan demikian hak milik jangka waktunya tidak dibatasi seperti halnya HGU, HGB dan hak pakai. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memunyainya tetapi pemilikan tanahnya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah meninggal dunia.

Terkuat dan terpenuh, artinya bahwa dibandingkan hak–hak atas tanah yang lain (HGU, HGB, hak pakai) maka hak miliklah yang paling kuat dan paling penuh. Perkataan terkuat mengandung arti bahwa hak itu tidak mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Perkataan terpenuh menunjuk pada luasnya wewenang yang diberikan kepada subjek yang mempunyai hak milik itu. Yang dapat mempunyai hak milik hanyalah Warga Negara Indonesia (WNI) atau berkewarganegaraan tunggal, Indonesia saja. Hak milik hanya dapat dipunyai oleh orang – perorangan, baik sendiri maupun bersama–sama dengan orang lain. Orang asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Pada dasarnya badan–badan hukum tidak dimungkinkan mempunyai tanah dengan hak milik atas pertimbangan pertama, bahwa untuk keperluan menyelenggarakan usaha–usahanya badan hukum tidak secara mutlak memerlukan

hak itu. Kebutuhan badan-badan hukum dianggap sudah akan dapat dipenuhi dengan hak – hak lain, asal hak-hak itu menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan selama jangka waktu yang cukup lama.<sup>24</sup>

Untuk mendapatkan Hak Milik dapat dilakukan dengan 4 cara yaitu :

1) Dengan cara peralihan :

- a. Beralih (demi hukum) : karena yang mempunyai hak milik meninggal dunia maka hak nya dengan sendirinya beralih menjadi hak ahli warisnya (peralihan hak ini bukan merupakan suatu perbuatan melainkan karena hukum );
- b. Dialihkan, suatu peralihan hak yang dilakukan secara sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangannya semula dan menjadi hak pihak lain (peralihan hak ini merupakan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar dan hibah wasiat)

2) Menurut hukum adat (Pasal 22 ayat (1) UUPA) kaitannya dengan hak ulayat (hak membuka tanah), tanah timbul (*aanslibbing*);

3) Karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah (pasal 22 ayat (2)huruf a. UUPA) misalnya pemberian hak milik yang dikuasi langsung oleh negara berdasarkan suatu permohonan.

4) Karena ketentuan undang-undang (pasal 22 ayat (2) huruf b. UUPA) hal ini terjadi karena konversi (perubahan) hak-hak atastanah yang ada sejak sebelum diundangkannya UUPA, hak – hak tersebut dapat dikonversi menjadi hak milik (hak-hak tersebut : misalnya hak *eigendom*, hak *agrarisch eigendom*, milik, yasan, andarbeni, druwe, hak atas druwe desa, pesini, grand sultan, *landerijen*

---

<sup>24</sup> B. Eko Supriyadi, *Op cit*, Hal.55

*bezitrecht, altijdduurende erpachten*, dan hak usaha diatas tanah bekas tanah partikelir), dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak milik hapus, karena :

a) Tanahnya jatuh kepada negara, karena :

- Pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA;
- Penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
- Ditelantarkan
- Berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA

b) Tanahnya musnah (pasal 27 UUPA)<sup>25</sup>

Pada putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp Alas Hak atas tanah yang dimiliki penggugat ialah Kartu Tanda Pendaftaran Pendudukan Tanah (KTPPT) dengan Peta Kapling Tanah KTPPT No.413 yang lahir disebabkan karena ketentuan Undang-undang tersendiri pada masa sebelum terjadinya sengketa antara Tergugat I, Sbb :  
Yaitu Undang-undang No. 8 tahun 1954 Jo Pasal 5 ayat (1) UU No. 51 Prp Tahun 1960 yang berbunyi :

“ Pemakaian tanah-tanah perkebunan dan hutan yang menurut undang-undang Darurat No.8 tahun 1954 Jo. Undang-undang Darurat No.1 tahun 1956 harus diselesaikan dan yang pada tanggal mulai berlakunya Peraturan Pemerintah pengganti undang – undang ini belum diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam undang-undang Darurat tersebut, selanjutnya akan diselesaikan menurut

---

<sup>25</sup> *Ibid*, Hal.57



ketentuan- ketentuan yang ditetapkan oleh menteri agraria, setelah mendengarkan menteri pertanian”.

KUHPerdata pada pasal 1916 ayat (2) yang berbunyi :

“persangkaan–persangkaan menurut undang–undang ialah persangkaan yang berdasarkan suatu ketentuan khusus undang–undang, dihubungkan dengan perbuatan – perbuatan tertentu atau peristiwa–peristiwa tertentu. Persangkaan–persangkaan semacam itu adalah diantaranya :<sup>26</sup>

1. Perbuatan yang oleh undang–undang dinyatakan batal karena semata-mata demi sifat dan wujudnya dianggap telah dilakukan untuk menyelundupi suatu ketentuan undang–undang;
2. Hal–hal dimana oleh undang–undang diterangkan bahwa hak milik atau pembebasan utang disimpulkan dari keadaan–keadaan tertentu;
3. Kekuatan yang oleh undang–undang diberikan kepada suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak;
4. Kekuatan yang oleh undang–undang diberikan kepada pengakuan atau kepada sumpah salah satu pihak.

Bunyi Pasal 2 ayat (1) Undang–undang Darurat No. 8 Tahun 54 Tentang Penyelesaian Soal Pemakaian Tanah Perkebunan Oleh Rakyat :

“(1) Kalau di dalam sesuatu daerah terjadi pemakaian tanah perkebunan oleh rakyat, maka Menteri Agraria dapat meminta agar oleh Gubernur atau pejabat lainnya atau oleh sesuatu panitia diadakan perundingan dengan pengusaha dan rakyat yang bersangkutan, untuk memperoleh persetujuan tentang penyelesaian soal pemakaian tanah itu.”

Pedoman Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1960 yang berbunyi :

“ Jika dalam Weens areal terdapat tanah yang telah merupakan satu tempat kediaman menetap dan kompak dengan bengunan–bangunan kuat maka tanah–tanah itu dilepaskan (*uitgesloten*) dari weens areal, untuk pelepasan tanah–tanah maka diberikan penggantian tanah tempat lain agar jumlah weens areal tidak menjadi kurang karenanya.”

Bunyi Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian, yaitu :

---

<sup>26</sup> Pasal 1916 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

“(1) Dengan mengingat pasal 9 s/d 12 dan pasal 14, maka tanah-tanah yang dimaksudkan dalam pasal 1 huruf a, b dan c dibagi-bagikan dengan hak milik kepada para petani oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II yang bersangkutan, menurut prioritas sebagai berikut:

- a. Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- b. Buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- c. Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan;
- d. Penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- e. Penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik;
- f. Penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan pasal 4 ayat 2 dan 3;
- g. Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar;
- h. Pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar;
- i. Petani atau buruh tani lainnya.”

Pasal II ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi, sbb :

(1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu: hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

Bahwa atas dasar aturan-aturan hukum itulah Penggugat mengklaim tanah terpekarra tersebut merupakan tanah yang dapat ditingkatkan status hak nya menjadi hak milik.

## **b. Hak guna usaha**

Dalam rangka pemberian hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria, selain hak milik maka hak guna usaha adalah merupakan bentuk hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pemegang hak. Sedang syarat untuk dapat memiliki adalah sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ( Pasal 30 ayat (1) UUPA)

Apabila orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang terdapat dalam ayat (1) tersebut di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGU jika ia tidak memenuhi syarat (Pasal 30 ayat (2) UUPA).<sup>27</sup>

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi dengan waktu 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan, peternakan, dengan luas paling sedikit 5 hektare (pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

Menurut Maria Soemardjono, sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang maksimum luas tanah yang dapat dikuasai dengan menggunakan hak guna usaha (HGU). Pada pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria hanya disebutkan bahwa HGU diberikan atas tanah yang luasnya minimal lima hektare dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektare atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. UUPA sama sekali tidak menyinggung tentang luas maksimal HGU, untuk HGU bila luasnya kurang dari 25 hektare dan peruntukan tanahnya bukan untuk tanaman keras serta perpanjangan waktunya

---

<sup>27</sup> Soedharyo Soimin, *Op Cit*, Hal.24

tidak lebih dari lima tahun, maka yang berwenang memberikan adalah gubernur. Selanjutnya peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 1992 menyebutkan pemberian HGU kurang dari 100 hektar ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah BPN setempat, sedangkan untuk HGU yang mencapai lebih dari 100 hektare diberikan oleh Kepala BPN.<sup>28</sup>

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yang dimaksud dengan pihak lain adalah warga negara Indonesia jadi tidak dapat diberikan kepada orang asing, akan tetapi bagi badan-badan hukum yang bermodal asing mungkin dapat diberikan dengan pembataasan yang disebutkan dalam Pasal 55 UUPA (hak guna usaha hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan – badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal ini diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana). Menurut pasal 14 Undang-undang No.1 tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing bahwa untuk keperluan perusahaan-perusahaan modal asing dapat diberikan tanah dengan hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai menurut peraturan-peraturan yang berlaku.<sup>29</sup>

Hak Guna Usaha terjadi karena Penetapan Pemerintah perlu dijelaskan bahwa HGU diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat yang berkembang dewasa ini, hak guna usaha tidak sama dengan *erfpacht* pada masa lampau dimana *erfpacht* ini telah dicabut dengan ketentuan-ketentuan UUPA, tadinya berada dalam Buku II KUH Perdata. Hak guna usaha ini wajib dilepaskan atau dialihkan oleh pemegangnya apabila yang bersangkutan tidak memanfaatkannya dengan baik,

---

<sup>28</sup> *Ibid*, Hal.58

<sup>29</sup> G. Kartasapoetra, *Op Cit*, Hal.8

menelantarkan tanah itu dan lain sebagainya, dengan demikian maka hapusnya hak guna usaha, yaitu :

- (a) Karena dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktu berakhir
- (b) Karena jangka waktunya yang puluhan tahun itu telah berakhir
- (c) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- (d) Dicabut untuk kepentingan umum
- (e) Ditelantarkan, tanahnya musnah dan lain sebagainya.

Dalam kasus melalui Putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp alas hak yang dimiliki Tergugat I ialah SK Pendaftaran HGU No.109/Desa Mulioorejo tertanggal 20 Juni 2003 seluas 1.433.28 Ha yang berakhir hak nya pada tanggal 08-06-2023 terdaftar atas nama PT. Perkebunan Nusantara II Perkebungan Sei Semayang B berkedudukan di Tanjung Morawa dengan Peta Pendaftaran No.65/1997 Tertanggal November 1997. Diterbitkan dan berakhir pada tanggal 28-06-2023, yang merupakan penggabungan dari Hak Guna Usaha No.28 Desa Mulioorejo berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN Nomor. 42/HGU/BPN/2002 tanggal 29-11-2002 seluas 860.7700 Ha berdasarkan surat ukur No.335/Mulioorejo/2003 tanggal 05-06-2003 diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 09-06-2000, penunjuk No.4002/2003 No.Urut 30 dan Hak Guna Usaha No. 81/Desa Mulioorejo berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN 58/HGU/BPN/2000 tanggal 09-05-2003 seluas 572,51 Ha berdasarkan surat ukur No.338/Mulioorejo/2003 tanggal 19-06-2003 yang diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 20-06-2000, penunjuk

No.4356/2003 No.urut 2 masing–masing terdaftar atasn nama Pt. Perkebunan Nusantara II perkebunan Sei Semayang B berkedudukan di Tanjung morawa.<sup>30</sup>

Berikut table sejarah Alas Hak SK HGU Pt.Perkebunan Nusantara II dalam Putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp, Sbb :

No	Nomor SK Pemberian (dikeluarkan oleh pemerintah Cq. Menteri Agraria atau Kanwil BPN )	Nomor Surat Ukur	Nomor Sk Pendaftaran (dikeluarkan oleh Kantor Agraria/BPN Setempat)		Masa berlaku
1	24/HGU/1965 tgl 10 Djuni 1965	-	01/Payabakung tgl 14 Jan 1985		9 Juni 2000
2	42/HGU/BPN/2002 tgl 29 Nov 2002 (Perpanjangan)	335/Mulioorejo/2003 tgl 05 Juni 2003	No.28/Desa Mulioorejo tgl 09 Juni 2000	109/Mulioorejo Tahun 2003 (Hasil Penggabungan SK 28 & 81)	8 Juni 2028
3	58/HGU/BPN/2000 Tgl 20 Juni 2000	338/Mulioorejo/2003 tgl 19 Juni 2003	No.81/Desa Mulioorejo Tgl 20 Juni 2000		

### c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan ini tidak mengenal tanah pertanian karena itu hak guna bangunan selain atas tanah yang dikuasai oleh negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang. Arti sesungguhnya dari hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan–bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.<sup>31</sup>

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.

<sup>30</sup> Hal 54-55 Putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp

<sup>31</sup> G. Kartasapoetra, *Op Cit*, Hal.10

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**

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.

Subjek Hak Pakai. Lebih merinci dalam Pasal 39 PP No. 44 Tahun 1996 lebih merinci yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu :

1. WNI
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non – Departemen dan Pemerintah Daerah
4. Badan – badan keagamaan dan sosial
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Khusus subjek Hak Pakai yang berupa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam PP No.41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Bagi pemegang hak pakai yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakainya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan maka hak pakainya hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait dengan hak pakai tetap diperhatikan (Pasal 40 PP No.40 Tahun 1996).<sup>32</sup>

Terjadinya hak pakai berdasarkan hak tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### 1. Hak pakai atas tanah Negara

Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak pakai, sedangkan Pasal 10nya memberikan kewenangan kepada kepala kantor wilayah BPN propinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian hak pakai. Prosedur penerbitan hak pakai diatur dalam Pasal 50 samapi dengan Pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

Mengenai jangka waktu pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui paling lama 25 tahun.

#### 2. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan

Penjabat badan pertanahan nasional yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999,

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, Hal.116



sedangkan prosedur penerbitan keputusan pemberian hak pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

Mengenai jangka waktu pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui paling lama 25 tahun.

### 3. Hak pakai atas tanah hak milik

Hak pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akte yang dibuat oleh PPAT. Akte PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Mengenai jangka waktu hak pakai ini paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai dapat diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

#### e. Hak sewa

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. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

- satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
- sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan

Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan. Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1), yang berbunyi :

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan daripada ketentuan dalam ayat 1 ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat 1 pasal ini diatur dalam peraturan perundangan

Ketentuan pokok mengenai hak sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA, diatur lebih lanjut dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dengan nama Hak Sewa Untuk Bangunan.

Hak Sewa Untuk Bangunan (H SUB) harus dibedakan dengan Hak Sewa Atas Bangunan (H SAB). Dalam hal hak sewa untuk H SUB pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa, dengan maksud supaya penyewa mendirikan bangunan diatas tanah itu. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku sekarang menjadi milik pihak penyewa, kecuali kalau ada perjanjian lain.<sup>33</sup>

Dalam hal Hak Sewa Atas Bangunan (H SAB), maka tujuan penyewa adalah menyewa bangunan yang sudah ada diatas sebidang tanah, bangunan itu bukan miliknya. dengan sendiri pemilik bangunan itu juga dapat menggunakan tanah yang bersangkutan. Tetapi hanya sekedar dalam hubungannya dengan persewaan

---

<sup>33</sup> B. Eko Supriyadi, *Op cit*, Hal.62

bangunan itu. Dalam hal ini objek utama dari pada hubungan sewa–menyewa itu bukanlah tanahnya melainkan bangunan.

#### **f. Hak membuka tanah dan Hak 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.

#### **g. Hal – hal lain yang tidak termasuk dalam hak–hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang–undang serta hak–hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 :**

“ hak–hak yang sifatnya sementara” artinya, pada suatu waktu hak–hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi. Hak-hak yang dimaksudkan adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa untuk tanah pertanian. hak–hak tersebut diberi sifat sementara karena dianggap tidak sesuai dengan asas–asas hukum tanah nasional, yaitu bahwa dalam usaha- usaha dibidang pertanian tidak boleh ada pemerasan.

#### **2.2.2 Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, sewa menyewa, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang–undangan..

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah ini mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai berikut :

“pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.”

Dari definisi itu dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah. Pendataan ini mutlak diperlukan agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah telantar juga tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah.<sup>34</sup>

Setiap macam hak atas tanah wajib didaftarkan pada dan disertifikatkan oleh Kantor Pertanahan alias Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkantor disetiap daerah Kabupaten dan daerah Kota, demikian lebih kurang pesan Undang-undang Pokok agrari (UUPA) dan banyak peraturan-peraturan lainnya. Macam-macam hak tersebut seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, dan masih banyak lagi.<sup>35</sup>

Untuk mempermudah setiap warga negara Indonesia untuk melakukan pendaftaran atas tanah pemerintah menetapkan asas-asas pendaftaran tanah di

---

<sup>34</sup> Jimmy Joses S, (2010), “*Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*”, Visi Media : Jakarta, Hal.21

<sup>35</sup> Herman Hermit, (2004), “*Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*”, Mandar Maju : Bandung, Hal.1

Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa :

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.”

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dikenal adanya dua system dari pendaftaran tanah di Indonesia yakni system pendaftaran secara sistematis dan system pendaftaran secara sporadis.

1. Pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 angka 10 PP No.24 Tahun 1997, sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadis dijelaskan pada pasal 1 angka 11 PP No.24 Tahun 1997, Sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>36</sup>

PP No.24 Tahun 1997 menentukan jenis-jenis tanah apa saja yang harus didaftarkan sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 9 ayat (1) mengenai objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan
- f. tanah negara

---

<sup>36</sup> Jimmy Joses S, *Op Cit*, Hal.26

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Dalam kasus ini penulis hanya memaparkan pendaftaran tanah mengenai Pendaftaran Hak Atas Tanah Lama dan Hak Guna Usaha yang berkaitan dalam Putusan 103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp.

## **HAK LAMA**

Bahwa mengenai hak-hak lama diatur secara khusus dalam Bagian Ketiga Pembuktian Hak Dan Pembukuannya pada paragraf 2 mengenai pembuktian hak lama Pasal 24 sampai 28 hak atas tanah. Sementara itu, pembuktian Hak lama atas suatu tanah diatur pada Pasal 24 No.24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :<sup>37</sup>

- (1) untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kantor Pertanahan dalam pendaftaran hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya dengan syarat:

---

<sup>37</sup> *Ibid*, Hal.34

- a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka olah yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Daftar isian dan peta bidang yang telah dikumpulkan akan diumumkan selama tida puluh hari dalam hal pendaftaran tersebut dilakukan secara sistematis dan selama enam puluh hari apabila pendaftaran tersebut dilakukan secara sporadik. Hal ini dilakukan agar dapat mengetahui ada tidaknya pihak-pihak yang keberatan atas pendaftaran tersebut. pihak yang keberatan dalam hal ini adalah pihak-pihak yang berkepetingan atas tanah tersebut. pengumuman ini dapat dilakukan di kantor panitia adjudikasi dan kantor kepala desa dalam hal pendaftaran secara sistematis. Dilakukan juga dikantor pertanahan, kelurahan, media massa, serta tempat lain yang dianggap perlu jika pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik, sebagaimana diatur didalam dalam 26 PP No.24 Tahun 1997.

Dalam jangkak waktu pengumuman sebagaimana disebutkan dalam Pasal 26 PP No.24 Tahun 1997 diberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepetingan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis atas pendaftaran tanah tersebut.

Adapun prosedur yang harus ditempuh bagi pihak yang keberatan adalah dengan mengadakan musyawarah untuk mufakat. Jika musyawarah tersebut berhasil akan dibuat berita acara penyelesaiaannya. Jika ada perubahan pada pengumuman atas pendaftaran tersebut, perubahan tersebut akan diadakan atau dilakukan pada peta bidang-bidang tanah atau daftar isian yang bersangkutan. Sebaliknya, jika musyawarah untuk mufakat tidak memberikan hasil atau gagal,

ketua panitia adjudikasi dan kepala pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkebaratan untuk mengajukan masalah tersebut ke pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 PP No.24 Tahun 1997.

Setelah jangka waktu pengumuman tercapai, akan dibuat dan disahkan dalam suatu berita acara oleh panitia adjudikasi untuk pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis dan oleh kepala kantor pertanahan dalam hal pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik. Berita acara pengesahan tersebut merupakan dasar untuk pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah dan pemberian hak atas tanah.

Sebagai suatu hak, pembuktian bahwa hak yang dimiliki adalah sah tentunya merupakan hal yang mutlak dan harus dimiliki. Dalam hal tanah pembukuan hak atas tanah merupakan hal yang mutlak harus dilakukan. Sesuai dengan Pasal 29 ayat (2) PP No.27 Tahun 1997 yang mengatur bahwa pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya di surat ukur sebagaimana dimaksud pada pasal 29 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, hal itu merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang hak nya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut peraturan pemerintah ini.<sup>38</sup>

Dalam kasus dengan Putusan No. 103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp penulis berpendapat Kartu Tanda Pendudukan Pendaftaran Tanah (KTPPT) yang dimiliki Penggugat adalah Bukti bahwa Penggugat orang yang berhak atas Pembagian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Darurat Nomor 8 tahun 1954 tanggal 8 Juni 1954. Namun sebelum ketahap proses selanjutnya dalam rangka untuk memproses KTPPT itu lebih lanjut dimana nanti seharusnya dikeluarkan

---

<sup>38</sup> *Ibid*, Hal.36



atasnya Surat Hak Milik berupa Surat Keputusan Gubernur sebagai bukti Pemberian Hak Miliknya oleh Pejabat Yang berwenang namun tiba-tiba muncul permasalahan dimana Pihak Tergugat I dengan menggunakan dalil terbitnya Hak Guna Usaha No.24/HGU/1965 tertanggal 10 Juni 1965 Jo No.42/HGU/2002 tertanggal 29 Desember 2002 hingga saat ini dengan No.109/Mulioorejo tertanggal 20 Juni 2003 mengusir paksa Pemilik KTPPT Penggugat.

Pengusiran mana dengan tanpa ada pemberian ganti rugi sebagaimana kewajiban Penggantian Kerugian diwajibkan dalam ketentuan Pedoman Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1960 yang berbunyi :

“ Jika dalam Weens areal terdapat tanah yang telah merupakan satu tempat kediaman menetap dan kompak dengan bengan-bangunan kuat maka tanah-tanah itu dilepaskan (*uitgesloten*) dari weens areal, untuk pelepasan tanah – tanah maka diberikan penggantian tanah tempat lain agar jumlah weens areal tidak menjadi kurang karenanya.”

### **HAK GUNA USAHA (HGU)**

Mengenai Syarat dan tata cara pemberian hak guna usaha diatur dalam Pasal 23 hingga Pasal 28 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak pengelolaan.

Permohonan untuk dapat memperoleh HGU diajukan secara tertulis dan memuat hal-hal sebagaimana yang diamatkan dalam Pasal 18 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yaitu sbb :

(2) Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud oada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. Apabila perorangan: nama, umur kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
  - b. Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Dasar penguasaanya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika sudah ada surat ukur sebulan tanggal dan nomornya);
  - c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).

Keterangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tersebut merupakan keterangan fisik atas permohonan HGU. Keterangan fisik atas permohonan HGU tersebut tentunya harus didukung dengan keterangan-keterangan lainnya yang merupakan keterangan yang bersifat administrative yang maksudnya adalah keterangan tersebut merupakan keterangan pendukung sehingga memperkuat permohonan yang diberikan oleh pemohon hak guna usaha yang diatur dalam Pasal 19 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, sbb :<sup>39</sup>

“Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilampiri dengan:

- a. Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

---

<sup>39</sup> *Ibid*, Hal.52

- e. Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- f. Surat ukur apabila ada.”

Setelah hal permohonan hak guna usaha dapat dipenuhi dan dianggap telah lengkap langkah selanjutnya adalah sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 23 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 yaitu sbb :

- (1)Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7), Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk:
  - 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
  - 2. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2)Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3)Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Kemudian dilakukannya pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta pendaftaran yang diatur dalam Pasal 31 hingga 39 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang wajib dilaksanakan oleh Badan Pertanahan. Berikut bunyi dari pasal 1 Point (5) sbb :

“Pemetaan bidang tanah adalah kegiatan menggambarkan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis maupun sporadis dengan suatu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut.

Jika terjadinya penggabungan, Pemisahan atau Pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali, dalam Pemeliharaan dan Perbaikan Peta Dasar Pendaftaran, Peta Pendaftaran, dan Gambar Ukur dalam Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997) yang diatur dalam Pasal 40 hingga Pasal 43. Berikut bunyi Pasal 42 sbb:

- 1) Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali.
- 2) Untuk bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuatkan gambar ukur baru dan dilakukan perubahan pada peta pendaftarannya.

Hak guna usaha dapat diajukan perpanjangannya dalam jangka waktu dua tahun sebelum jangka waktu hak guna usaha yang telah diberikan berakhir. Aturan yang mengatur mengenai pendaftaran perpanjangan hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 sampai 31, Adapun persyaratan yang harus dipenuhi agar permohonan dapat dikabulkan oleh pejabat yang berwenang ditentukan dalam pasal 28 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 yaitu sbb:<sup>40</sup>

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dikabulkan oleh pejabat yang berwenang untuk seluruh atau sebagian tanah hak Guna Usaha, apabila:
  - a. Tanah tersebut masih dipergunakan dan diusahakan dengan baik untuk keperluan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak yang bersangkutan dan masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

---

<sup>40</sup> *Ibid*, Hal.57

- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
  - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.
- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak Guna Usaha dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dengan demikian jika dikaitkan dalam Putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp Tergugat mengajukan bukti surat pada Sertifikat Pendaftaran HGU No.109/Desa Muliorejo tertanggal 20 Juni 2003 tidak terlihatnya dokumen data fisik tanah yang diwajibkan undang-undang, sesuai ketentuan Pasal 42 PMNA No.3 Tahun 1997 Sertifikat pendaftaran HGU No.109/Muliorejo tersebut diwajibkan memiliki data fisik berupa gambar/peta baru hasil perubahan karena adanya penggabungan, penggabungan yang terjadi pada tanggal tahun 2003, tetapi dalam perkara dengan Putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp tidak terlihatnya peta baru hasil dari penggabungan yang dimaksud atau terbit pada tahun 2003 juga.

Bahwa Peta Pendaftaran No.65/1997 tertanggal 24 November 1997 yang disebut sebagai data fisik menurut pengamatan penulis tersebut sudah dinyatakan tidak berlaku lagi oleh karena sesuai dengan ketentuan Pasal 135 ayat 1 s/d 6 PMNA No.3 Tahun 1997 dicantumkan di atasnya dengan kalimat yang bunyinya sbb :

“Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan.”

Bahwa SK Pendaftaran HGU No.109/Muliorejo tertanggal 20 Juni 2003 dan Peta Pendaftaran No.65/97 tertanggal 24 November 1997 yang merupakan data yuridis dan data fisik yang tidak dapat dipisahkan dalam perkara ini.

### 2.3 Gugatan

Prof. Sudikno Mertokusumo selalu menyatakan surat Gugatan dengan memakai istilah “Tuntutan Hak” atau “Tuntutan Perdata” (*burgelijke vordering*) yaitu sebagai tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah “*eigenrichting*” atau tindakan main hakim sendiri (Sudikno Mertokusumo. “*Hukum Acara Perdata Indonesia E.d 6 Cet.1*. Yogyakarta: Liberty. Februari 2002. Hal.48).

Pengertian dari Darwan Prinst, yang mendefinisikan gugatan sebagai suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh Pengadilan serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut (Darwan Prinst, Strategi menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Bandung: Pt Citra Aditya Bakti, 1992 Hal.2).

Berdasarkan definisi tersebut diatas, maka dapat diuraikan unsur-unsur penting dari gugatan yaitu suatu tuntutan hak yang didalamnya terdapat suatu sengketa di antara para pihak yang berperkara (seseorang atau badan hukum) dan kemudian penyelesaiannya diajukan ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Pengadilan Negeri yang berwenang disini berarti ada spesialisasi Pengadilan Negeri terhadap masing-masing kasus. Pada Pasal 118 ayat (1) HIR disebutkan bahwa pada dasarnya gugatan diajukan “kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat tinggal diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya ke tempat tinggal sebetulnya”. Lalu jika tergugatnya lebih dari seorang dan mereka tidak tinggal pada wilayah yang sama dalam Pasal (2) HIR dijelaskan bahwa “gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang dari

tergugat yang dipilih penggugat”. Atau misalnya sama sekali tidak diketahui tempat diam dan tempat tinggal dari tergugat atau jika tergugat tidak kenal maka menurut Pasal 118 ayat (2) HIR surat gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal penggugat. dan diayai (4) nya dijelaskan pula bahwa missal disepekatinya sebelumnya oleh para pihak untuk memilih dan menentukan tempat kedudukan Pengadilan Negeri nya, maka penggugat dapat memasukkkan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih ini merupakan pengecualian yang termasuk dalam asas yang dikatakan Asas *Sequitur Forum Rei*. Seperti kita ketahui bahwa gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri tergugat bertempat tinggal (pasal 118 ayat 1 HIR). Namun asas *actor sequitur forum rei* ada pengecualiannya, yaitu:

1. Jika tempat tinggal tergugat tidak diketahui maka bisa di PN tempat kediaman penggugat,
2. Bila tergugat 2 atau lebih penggugat bisa memilih salah satunya tergantung keuntungan yang bisa diperoleh oleh penggugat,
3. Bila mengenai barang tetap dapat diajukan ke PN barang tetap terletak,
4. Apabila ada tempat tinggal yang dipilih dengan satu akta maka gugatan dapat diajukan kepada PN di tempat tinggal yang dipih dengan akta tersebut,
5. Bila tidak cakap maka diajukan ke ketua PN tempat tinggal orang tuanya, walinya atau pengampunya (pasal 21 BW)
6. Tentang penjamin (*vrijwaring*) yang berwenang mengadili adalah PN yang pertama dimana pemerisaan dilakukan (pasal 99 ayat (14) RV),
7. Permohonan pembatalan perkawinan ke PN tempat tinggal suami istri (pasal 25 jo pasal 63 ayat (1b) Undang–Undang No. 1 tahun 1974),

8. Gugatan perceraian dapat diajukan kepada PN kediaman penggugat, bila tergugat diluar negeri, gugatan ditempat kediaman penggugat dan ketua PN menyampaikan permohonan kepada tergugat melalui perwakilan RI setempat (pasal 40 dan pasal 63 (1b) Undang–Undang No. 1 Tahun 1974, pasal 20 ayat (2) dan (3) PP No. 9 Tahun 1975).

Untuk lebih jelasnya, berikut bunyi keseluruhan Pasal 118 HIR :

1. Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkkan dengan surat permintaan yang dtandatangani oleh pengugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada ketua Pengadilan Negeri didaerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika diketahui tempat diamnya ketempat tinggal sebetulnya.
2. Jika tergugat lebih dari seorang sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang saama. Maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal salah seorang dari tergugat yang dipilih oleh penggugat. Namun, jika tergugat–tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung maka Gugatan itu dimasukkkan kepada ketua pengadilan negeri ditempat orang yang berutang utama, kecuali dalam hal yang ditentukan pada Pasal 6 ayat (2) *reglemen* tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijakan kehakiman (R.O),
3. Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui atau jika tergugat tidak dikenal maka surat Gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal penggugat atau salah seorang dari para penggugat atau jika gugatan itu tentang barang gelap



maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah huku siapa terletak barang itu,

4. Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan maka pengugat dapat memasukkkan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.<sup>41</sup>

Dalam Pasal 118 dan 120 HIR tidak dijelaskan bagaimana syarat formil suatu surat gugatan, akan tetapi sesuai dengan perkembangan praktik ada kecenderungan yang menuntut formulasi gugatan yang jelas, yaitu :

1. Ditujukan (dialamatkan) kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relative (berdasarkan tempat tinggal atau tempat diam si tergugat). Apabila surat Gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relative mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, karena gugatan disampaikan dan dialamatkan kepada Pengadilan Negeri yang berada diluar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili.
2. Gugatan diberi tanggal, ketentuan undang-undang tidak menyebutkan surat Gugatan harus mencantumkan tanggal, begitu juga gugatan dikaitkan dengan akta sebagai alat bukti Pasal 1874 KUHPerdara tidak menyebutkan pencantuman tanggal didalamnya bila dikaitkan dengan Psal 118 ayat (1) HIR pada dasarnya tidak mencantum tanggal dalam gugatan tidak membuat gugatan cacat formil.
3. Ditandatangani penggugat atau kuasanya, mengenai tanda tangan dengan tegas disebut sebagai syarat formil guggatan. Pasal 118 ayat (1) KUHPerdara menyatakan gugatan perdata harus dimasukkkan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relarif dan dibuat dalam bentuk surat permohonan yang

---

<sup>41</sup> Elfrida R.Gultom & Markoni, (2014), "*Hukum Acara Perdata*", Mitra Wacana Media : Jakarta, Hal.9

ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya (kuasanya), tanda tangan dapat ditulis tangan sendiri, cap cempol yang disamakan dengan tanda tangan berdasarkan Stbl. 1919 No. 776.

Unsur - unsur fundamentum petendi, yaitu :

a. Dasar Hukum

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan meteri dan/atau objek yang disengketakan dan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

b. Dasar Fakta

Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat.

- 1) Dalil gugatan yang dianggap tidak mempunyai dasar hukum. Pembebasan pidana atas laporan tergugat, tidak dapat dijadikan dasar hukum menuntut ganti rugi.
- 2) Dalil gugatan berkenaan dengan perjanjian tidak halal. Dalil gugatan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum mengenai kesalahan hakim dalam melaksanakan fungsi peradilan. Dalil gugatan yang tidak berdasarkan sengketa, dianggap tidak mempunyai dasar hukum.
- 3) Tuntutan ganti rugi atas sesuatu hasil yang tidak dirinci berdasarkan, dianggap gugatan tidak mempunyai dasar hukum. Dalil gugatan yang mengandung saling pertentangan di mana antara dalil yang satu bertentangan dengan dalil yang lain.
- 4) Hak objek gugatan tidak ada.

c. Petitum Gugatan

Syarat formulasi gugatan yang lain adalah petitum gugatan supaya gugatan sah dalam arti tidak mengandung cacat formil harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat yang berisi pokok tuntutan penggugat berupa deskripsi yang jelas menyebutkan satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok-pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat dengan kata lain petitum gugatan berisi tuntutan atau permintaan kepada pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak penggugat atau hukuman kepada tergugat atau kepada belah pihak.<sup>42</sup>

Mahkamah Agung RI melalui yurisprudensinya telah menggariskan beberapa syarat dalam menyusun gugatan sebagai berikut :

1. Seseorang bebas dalam menyusun dan merumuskan surat gugatan sepanjang cukup memberikan gambaran tentang kejadian atau peristiwa materil yang menjadi dasar tuntutan (Yurisprudensi MA tanggal 15 Maret 1970 Nomor 547 K/Sip/1972 ).
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Yurisprudensi MA tanggal 21 September 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 ).
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap seluruh identitasnya (Yurisprudensi MA tanggal 13 Mei 1975 Nomor 151 K/Sip/1975 )
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, batas – batas dan ukuran tanah (Yurisprudensi MA tanggal 9 Juli 1973 Nomor 81 K/Sip/1971).

---

<sup>42</sup> *Ibid*, Hal.13

Apabila tidak memenuhi syarat diatas, gugatan menjadi tidak sempurna maka gugatan tidak dapat diterima atau NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Ketidaksempurnaan diatas dapat dihindarkan jika penggugat atau kuasanya sebelum memasukkan gugatan meminta nasihat dahulu kepada ketua pengadilan. Akan tetapi, berhubung pada saat ini sudah banyak advokat maka permintaan nasihat sudah jarang terjadi<sup>43</sup>

## 2.4 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.”<sup>44</sup>

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.<sup>45</sup>

### 2.4.1 Teori Kepastian Hukum

---

<sup>43</sup> Zainal Asikin, (2013), “*Hukum Acara Perdata Di Indonesia*”, Prenadamedia Group : Mataram, Hlm.21

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto, (1984), “*Pengantar Penelitian Hukum*”, UI Press : Jakarta, Hal. 6

<sup>45</sup> Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, (2014), “*Teori Hukum dan Aplikasinya*”, CV. Pustaka Setia : Bandung, Hal. 53

Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang. Di sisi lain, negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara.

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 itu sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.<sup>46</sup>

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.

---

<sup>46</sup> Shidarta, (2007), *“Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum”*, PT Refika Aditama : Bandung, Hal.4

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.<sup>47</sup>

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Suatu system hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu
2. Peraturan tersebut diumumkan kepada public
3. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas system
4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum
5. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan
6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan
7. Tidak boleh sering diubah-ubah
8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari – hari.

Pendapat Lon Fuller diatas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Abdul Ghofur Anshori, (2006), *“Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan”*, Gadjah Mada University Press : Yogyakarta, Hal.72

<sup>48</sup> Obbie Afri Gultom, (2014), *“Tata Cara Memperoleh Tanah Garapan”*, dalam <http://www.gultomlawconsultants.com>, 17 Maret 2015

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah antar individu atau masyarakat dengan badan hukum atau dengan pemerintah Kabupaten. 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.<sup>49</sup>

#### 2.4.2 Teori Keadilan Hukum

Teori-teori hukum alam sejak Scorates tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori hukum alam mengutamakan *the search for justice*.<sup>50</sup> 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 :

#### ARISTOTELES

---

<sup>49</sup> Supriadi, (2010), "*Hukum Agraria*", Sinar Grafika : Jakarta, Hal.3

<sup>50</sup> Theo Huijbers, (1995), "*Filsafat Hukum dalam lintasa sejarah, Cet VIII*", Kanisius : Yogyakarta, Hal. 196

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.<sup>51</sup>

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.<sup>52</sup>

## JOHN RAWL

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

---

<sup>51</sup> Carl Joachim Friedrich, (2004), "*Filsafat Hukum Perspektif Historis*", Nuansa dan Nusamedia : Bandung, Hal. 24

<sup>52</sup> *Ibid*, Hal.26



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 pertama - tama diminta dari orang-orang yang sudah kurang beruntung dalam masyarakat.<sup>53</sup>

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 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

---

<sup>53</sup> Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, (2006), "Teori Keadilan", Pustaka Pelajar : Yogyakarta, Hal. 86

orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.<sup>54</sup>

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.

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 atas tanah bila terjadi sengketa.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **3.1. Jenis, Sifat, Lokasi, dan Waktu Penelitian**

###### **3.1.1. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis melakukan metode penelitian Yuridis Empiris, yakni metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer<sup>55</sup> dan menemukan kebenaran menggunakan metode berfikir induktif dan kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi guna menguji suatu kebenaran secara responden.

---

<sup>54</sup> *Ibid*, Hal..92

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, (2001), “*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*”, Rajawali Pers : Jakarta, Hlm.14

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari narasumber atau masyarakat.<sup>56</sup> Data primer dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Pokok Agraria.

Data Sekunder adalah data yang mencakup tentang dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berupa laporan.<sup>57</sup> Sumber lapangan dengan cara meminta data ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam mengenai Nomor Putusan sustu Perkara dengan No. 103/Pdt.G/2016/LB PKM.

Data tersier adalah suatu kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sumber sekunder. Contoh dari sumber tersier antara lain: biografi, kamus hukum.

### 3.1.2. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi kasus putusan perkara perdata. Studi kasus adalah penelitian tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dapat Diterimanya Gugatan Penyelesaian Sengketa Sebidang Tanah Garapan Dengan Alas Hak KTPPT yang mengarah pada penelitian hukum empiris, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasar pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum empiris.<sup>58</sup>

Penelitian ini bersifat Deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara menggambarkan keadaan yang sebenarnya terjadi pada saat penelitian ini dilakukan, sehingga dapat ditarik kesimpulan sehubungan dengan masalah yang diteliti.

### 3.1.3. Lokasi Penelitian

---

<sup>56</sup>*Ibid.*, Hlm.12

<sup>57</sup>*Ibid.*, Hlm.17

<sup>58</sup> Astri wijayanti, (2011), "*Strategi Penulisan Hukum*", Lubuk Agung : Bandung, Hlm.163

Penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan meminta data riset yang berkaitan dengan judul penulisan skripsi.

### 3.1.4. Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan sekitar bulan Juli 2018 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan Outline.

Kegiatan	Bulan												Ket								
	April 2018			Mei 2018			Juni 2018			Juli 2018				Januari 2020			September 2020				
Seminar Proposal	■																				
Perbaikan Proposal				■																	
Acc Perbaikan						■															
Penelitian							■														
Penulisan Skripsi										■											
Bimbingan Skripsi													■								
Seminar Hasil																■					
Meja Hijau																			■		

### 3.2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis yaitu :

1. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang-Undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.
  - a. Data Primer yaitu merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau pihak pertama yang secara khusus dikumpulkan untuk

penelitian. Data primer yaitu berupa pendapat subjek (orang) baik individu maupun kelompok dan suatu kejadian.

b. Data sekunder, yaitu bahan pustaka yang terdiri atas buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, komentar-komentar atas putusan hakim.

2. *Field Research* (Penelitian Lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan cara Pengambilan data.

### 3.3. Analisa 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.<sup>59</sup> Untuk menganalisa data sekaligus menarik kesimpulan, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan. Dimana penulis mengumpulkan data dari berbagai buku atau sumber bacaan yang berkaitan dengan judul pembahasan, perundang-undangan, majalah dan media massa. Data yang diperoleh penulis dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analitis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta atau kasus yang terjadi, kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan yang berkaitan dengan aturan-aturan yang ada. Dari analisis tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yudiris dalam putusan

---

<sup>59</sup> Syamsul Arifin, 2012 (2012), "*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*" Medan Area University Press : Jakarta, Hal.66

## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Simpulan**

Berdasarkan uraian pada hasil penelitian, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Mengenai Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Perkara Perdata No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan penggugat telah memenuhi formalitas dari gugatan. Bahwa ketika Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat telah terjadi perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana Penggugat menyatakan bahwa objek perkara adalah sesuai yang tercantum dalam gugatan dengan batas – batasnya dimana tanah tersebut ada ditanami jagung sedang menurut Tergugat I objek perkara di Afdheling I Kebun Bulu Cina Desa Muliorejo dengan batas – batas : Utara berbatasan dengan PTPN, Selatan berbatasan dengan jalan PTPN, Timur berbatasan dengan tanah PTPN, Barat berbatasan dengan jalan PTPN II yang terkena jalan tol Medan – Binjai dan ditanami dengan sawit. Bahwa objek perkara yang diajukan oleh Penggugat, ternyata adalah sebidang tanah yang ditanami jagung sedangkan Penggugat

bukanlah orang yang menguasai maupun menguasai objek terperkara maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, menurut Penulis Pertimbangan hukum yang disampaikan oleh Majelis Hakim sudah sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 993 K/Sip/1971 tanggal 23 Februari 1972 yang secara tegas menyatakan “Bila harta sengketa dfalam surat gugatan sesudah dilakukan Pemeriksaan Setempat ternyata terdapat kekeliruan baik mengenai jumlah piring sawah maupun batas – batasnya, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

2. Akibat hukum terhadap gugatan berdasarkan Putusan Pengadilan Lubuk Pakam No. 103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas gugatan maka terhadap pokok – pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, Penulis berpendapat bahwa Pertimbangan Majelis Hakim sudah baik, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyebutkan bahwa “Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan – ketentuan acara (formil) terbukti tidak dapat terpenuhi oleh Penggugat dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima maka mengenai pokok perkara (materiil) tidak perlu dipertimbangkan lagi”.

## 5.2 Saran

Sebaiknya, Perlu adanya penegasan oleh pemerintah dalam menangani konflik dan sengketa pertanahan di perkebunan, sengketa tanah timbul dengan berbagai macam alasan dan tujuan seperti proses ganti rugi, tanah hak guna usaha perkebunan, tanah garapan yang sudah pernah dan belum diganti rugi oleh perkebunan kepada orang tua penggarap pada masa lalu, tanah terlantar dan lain-lain. Selain itu perlu pemahaman kepada pencari

keadilan dalam pembuatan surat kuasa kepada kuasa hukum harus jelas pendampingan yang dilakukan sampai pada proses di tingkat mana. Pemahaman kepada masyarakat dan pemerintah untuk mengantisipasi permasalahan tentang berbagai peraturan hukum tentang pertanahan perlu dilakukan dengan cara melakukan sosialisasi undang-undang perkebunan dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan hak pakai atas tanah agar tidak terjadi permasalahan kedepan terkait dengan konflik pertanahan di Perkebunan. Perusahaan perkebunan agar sedini mungkin untuk memproses perpanjangan HGU yang akan berakhir dan memperbaiki serta melengkapi syarat – syarat yang diamanatkan oleh Peraturan – peraturan yang berlaku di Indonesia sehingga dapat mengetahui luasan areal HGU yang masih produktif dan adanya garapan tanah diareal perkebunan sehingga tidak terjadi proses sengketa.. Yang mana pihak Kepala Desa dan Camat harusnya dalam hal ini dapat menjadi penengah terhadap warganya yang bersengketa khususnya dalam hal hak-hak atas tanah perkebunan yang dikuasai dan diusahai warganya atas dasar bukti-bukti yang dimiliki para pihak yang bersengketa. Hasil musyawarah sangat dipengaruhi oleh kesadaran semua pihak untuk memahami arti penting dari musyawarah tersebut bagi terselesainya sengketa, sehingga akan diperoleh penyelesaian yang menguntungkan semua pihak, dibandingkan melalui pengadilan yang memerlukan biaya yang besar dan waktu yang lama.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU – BUKU :

- Sugeng, Bambang dan Sujayadi. (2009), “*Hukum Acara Perdata & Dokumen Litigasi Perkara Perdata*”, Surabaya: Kencana
- Akbar, M Rizal. dkk, (2005), “*Tanah Ulayat dan Keberadaan Masyarakat Hukum Adat*”, Pekan Baru : LPNU Press
- Santoso, Urip. (2005) “*Hukum Agraria Dan Hak – Hak Atas Tanah*”, Jakarta, Kencana
- Sahnan. (2016), “*Hukum Agraria Indonesia*”, Malang : Setara Press
- Zaidar. (2010), “*Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*”, Medan : Pustaka Bangsa
- Soekanto, Soerjono dan Soleman B.T. (2011), “*Hukum Adat Indonesia*”, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Hatta, Mohammad. (2005), “*Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*”, Yogyakarta : Media Abadi
- Sunindhia, Y.W dan Ninik Widiyanti. (1988) “*Pembaharuan Hukum Agraria*”. Bina Aksara : Jakarta
- Harsono, Boedi. (2008), “*Hukum Agraria Indonesia*”. Djambatan : Jakarta
- G.Kartasapoetra, dkk. (1991), “*jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*”, Pt.Rineka Cipta : Jakarta
- R.Gultom, Elfrida dan Markoni, (2014), “*Hukum Acara Perdata*”, Mitra Wacana Media : Jakarta

- Asikin, Zainal. (2013), *“Hukum Acara Perdata Di Indonesia”*, Prenadamedia Group : Mataram
- Soekanto, Soerjono. (1984), *“Pengantar Penelitian Hukum”*, UI Press : Jakarta
- S.Praja, Juhaya dan Afif Muhammad. (2014), *“Teori Hukum dan Aplikasinya”*, CV. Pustaka Setia : Bandung
- Shidarta, (2007), *“Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum”*, PT Refika Aditama : Bandung
- Anshori, Abdul Ghofur. (2006), *“Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan”*, Gadjah Mada University Press : Yogyakarta
- Supriadi. (2010), *“Hukum Agraria”*, Sinar Grafika : Jakarta
- Huijbers, Theo. (1995), *“Filsafat Hukum dalam lintasa sejarah, Cet VIII”*, Kanisius : Yogyakarta
- Friedrich, Carl Joachim. (2004), *“Filsafat Hukum Perspektif Historis”*, Nuansa dan Nusamedia : Bandung
- Fauzan, Uzair dan Heru Prasetyo, (2006), *“Teori Keadilan”*, Pustaka Pelajar : Yogyakarta
- Supriyadi, B. Eko. (2013), *“Hukum Agraria Kehutanan : Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara”*, Pt. Rajagrafindo Perkasa : Jakarta
- Sutedi, Andrian, (2011), *“Sertifikat Hak Atas Tanah”*, Sinar Grafika : Jakarta
- G. Kartasapoetra, (1992), *“Masalah Pertanahan Di Indonesia”* Cetakan Kedua, Pt. Rineka Cipta : Jakarta
- Soimin, Soedharyo. (2008), *“Status Hak Dan Pembebasan Tanah”* Edisi Kedua, Sinar Grafika : Jakarta
- Joses S, Jimmy, (2010), *“Panduan Mengurus Sertifikat Tanah”*, Visi Media : Jakarta
- Hermit, Herman. (2004), *“Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda”*, Mandar Maju : Bandung
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. (2001), *“Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)”*, Rajawali Pers : Jakarta
- Wijayanti, Astri, (2011), *“Strategi Penulisan Hukum”*, Lubuk Agung : Bandung

- Arifin, Syamsul. (2012), “*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*”  
Medan Area University Press : Jakarta
- Tehupeiory, Artjie. (2012), “*Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*”,  
Pennebar Swadaya : Jakarta
- Wijayanta, Tata & Hery. (2011), “*Perbedaan Pendapat Dalam Putusan Pengadilan*”,  
Pustaka Yustisia : Yogyakarta
- Ap.Parlindungan. (1990), “*Konversi Hak-Hak Aas Tanah*”, Cv.Mandar Maju :  
Bandung
- Lubis, Yamin. (2012), “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, Cv.Mandar Maju : Bandung
- Rimdan, (2012), “*Kekuasaan Kehakiman, Pasca Amandemen Konstitusi*” Edisi  
Pertama, Kencana : Jakarta
- Kamil, Ahmad. (2012), “*Filsafat Kebebasan Hakim*”, Prenada Media Group :  
Jakarta

## **INTERNET**

- Gultom, Obbie Afri. (2014), “*Tata Cara Memperoleh Tanah Garapan*”, dalam  
<http://www.gultomlawconsultants.com>, 17 Maret 2015
- Glosarium, (2014), “*Pengertian Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*,”  
Dalam [Https://www.tesishukum.com](https://www.tesishukum.com), 9 Februari 2020
- Hasanuddin, (2016), “*Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara  
Perdata Dengan Menggunakan Terjemahan Burgelijk Wetboek*” dalam  
<https://pn-tilamuta.go.id>, 8 Februari 2020
- Litigasi, (2019), “*Maksud Putusan Hakim Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima*”, dalam  
<https://www.litigasi.co.id>, diakses pada 2 Februari 2020
- Diana Kusumasari, (2011), “*Arti Gugatan Dikabulkan, Ditolak, dan Tidak Dapat Diterima*”,  
dalam <https://www.hukumonline.com> diakses pada 2 Februari 2020

## **PERUNDANG – UNDANGAN**

Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang No. 8 tahun 1954

Undang – Undang No. 51 Prp Tahun 1960

Pedoman Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1960

Peraturan Pemerintah RI Nomor 224 Tahun 1961