

**SENGKETA TANAH YANG TERJADI DALAM MASYARAKAT
DITINJAU DARI SEGI HUKUMNYA DALAM
PERKARA PERDATA
(Studi Kasus Putusan No.531/Pdt.G/2013/PN.Mdn)**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahhan Dalam Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

**JEFFRY SUTARNO
NPM : 11.840.0012**

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2015**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 5/8/24

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

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : SENKETA TANAH YANG TERJADI DALAM MASYARAKAT DITINJAU DARI SEGI HUKUMNYA DALAM PERKARA PERDATA
N a m a : JEFFRY SUTARNO
NPM : 11.840.0012
FAKULTAS : HUKUM
BIDANG STUDI : KEPERDATAAN

Disetujui Oleh :
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

(Suhatrizal S.H.,M.H)

(Abi Jumroh Harahap, S.H., M.Kn.)

Dekan



(Prof. Dr. Syamsul Arifin, S.H.,M.H.)

Tanggal Lulus : 30 Juli 2015

ABSTRAK

SENKETA TANAH YANG TERJADI DALAM MASYARAKAT DITINJAU DARI SEGI HUKUMNYA DALAM PERKARA PERDATA

(Studi Kasus Putusan No.531/Pdt.G/2013/PN.Mdn)

Oleh :

JEFFRY SUTARNO

NPM : 11.840.0012

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Sengketa tanah yang terjadi dimasyarakat itu sendiri sesungguhnya sudah ada sejak perbedaan kepentingan diantara manusia lainnya. sengketa tanah dapat kita jumpai dimana saja, tidak terkecuali di Indonesia. Pembatasan masalah di dalam penulisan skripsi ini yaitu hanya membahas sengketa tanah yang terjadi didalam masyarakat dari segi perdata. Salah satu tujuan dalam penulisan skripsi ini yaitu sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, mengingat hal ini merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa yang menyelesaikan studinya.

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah antar individu atau masyarakat dengan badan hukum. Yang disengketakan beraneka ragam, baik yang menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah. Sengketa perdata atas tanah dapat pula terjadi akibat perjanjian pengalihan hak atas tanah, misalnya dengan perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, pewarisan dan sebagainya.

Jenis penelitian pada penulisan skripsi ini adalah normatif dan empiris, Sifat penelitian penulisan skripsi ini adalah bersifat Penelitian Deskriptif analitis. Yaitu penelitian yang terdiri atas satu variabel atau lebih dari satu variabel. Lokasi penelitian adalah di Pengadilan Negeri Medan yang sekaligus untuk memperoleh hasil putusan No.531/Pdt.G/2013/PN-Mdn. Waktu penelitian pada tanggal 1 Maret s/d 15 April 2015. Teknik pengumpulan data secara primer, sekunder dan tersier.

Kesimpulan dari skripsi ini adalah Prinsip penting yang harus dipegang oleh negara hukum dan terjaminnya penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka. Arti merdeka di sini adalah bebas dari pengaruh kekuasaan lain saat menyelenggaraan peradilan guna Dalam Menjatuhkan suatu putusan terhadap sengketa tanah dan menegakkan keadilan, kebenaran, dan kepastian hukum. pertimbangan penyelesaian sengketa tanah dalam masyarakat melalui musyawarah dan mufakat lebih ditekankan kepada untuk menjaga keharmonisan kelompok atau persatuan dan kesatuan bangsa, penyelesaian sengketa ini memiliki ragam bentuk misalkan mediasi dipandang lebih efektif sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang dapat memuaskan para pihak.

Kata Kunci : Sengketa, Tanah, Masyarakat, Menurut Perkara Perdata.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada ALLAH SWT Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahnya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Akademik Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Adapun judul dalam penulisan skripsi ini adalah **“SENGKETA TANAH YANG TERJADI DALAM MASYARAKAT DITINJAU DARI SEGI HUKUMNYA DALAM PERKARA PERDATA” (Studi Kasus Putusan No.531/Pdt.G/2013/PN.Mdn)**.

Di dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan maupun dorongan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada ;

1. Bapak Prof. H. Syamsul Arifin S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Zaini Munawir S.H., M.Hum. selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sebagai Sekretaris dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Suhatrizal S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I.
4. Bapak Abi Jumroh Harahap S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta semua unsur staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

6. Rekan – rekan se-Almamater di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Khususnya angkatan 2011.

Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan Terima Kasih Kepada Kedua orang tua penulis atas nama Agus Ibnu Sutarno, S.H. & T. Fahleli yang telah senantiasa tanpa henti menaruh harapan besar kepada penulis untuk dapat memberikan panutan kepada adik – adik penulis dan terus memberikan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan perkuliahan penulis dengan baik. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis dalam setiap perjalanan kehidupan penulis.

Demikian, atas segala budi baik semua pihak sekali lagi saya ucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya semoga kiranya mendapat Ridho dari ALLAH SWT dan semoga ilmu pengetahuan yang di pelajari penulis selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kemaslahatan dan kemajuan Agama, Bangsa, dan Negara.

Medan, 12 Mei 2015
Hormat Saya Penulis,



JEFFRY SUTARNO
NPM ; 11.840.0012

DAFTAR ISI

	HAL
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB. I PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Identifikasi Masalah	9
1.3.Pembatasan Masalah	9
1.4.Perumusan Masalah.....	9
1.5.Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1.5.1. Tujuan Penelitian	10
1.5.2. Manfaat Penelitian	10
BAB. II LANDASAN TEORI.....	11
2.1. Uraian Teori	11
2.1.1. Pengertian Tanah Dalam Hukum Agraria	11
2.1.2. Sengketa Pertanahan	12
2.1.3. Hak Milik Penguasaan Atas Tanah.....	17
2.1.4. Hak Tanggungan Atas Tanah	22
2.1.5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	24
2.1.6. Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang – Undang Pokok Agraria.....	26

2.2. Kerangka Pemikiran	29
2.3. Hipotesa	34
BAB. III METODE PENELITIAN	36
3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian	36
3.1.1. Jenis Penelitian.....	36
3.1.2. Sifat Penelitian.....	37
3.1.3. Lokasi Penelitian.....	37
3.1.4. Waktu Penelitian.....	37
3.2. Teknik Pengumpulan Data.....	38
3.2.1. Data Primer.....	38
3.2.2. Data Sekunder.....	38
3.2.3. Data Tersier	38
3.3. Analisis Data	39
BAB. IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
4.1. Hasil Penelitian	40
4.1.1. Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri	40
4.1.2. Kendala Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri	44

4.2. Hasil Pembahasan.....	49
4.2.1. Tentang Putusan Pengadilan Negeri Medan No.531/Pdt.G/2013/PN- Mdn.....	49
4.2.2. Mekanisme dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri	56
BAB. V KESIMPULAN DAN SARAN	60
5.1. Kesimpulan	60
5.2. Saran	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah memiliki nilai tinggi dilihat dari kacamata apapun, termasuk kacamata sosiologi, antropologi, politik, militer, dan ekonomi. Tanah merupakan tempat berdiam mencari nafkah, berketurunan, serta menjalankan adat-istiadat dan ritus keagamaan. Dimata masyarakat tradisional tanah merupakan kediaman para dewa dan roh sehingga dengan senantiasa dipelihara dengan baik.

Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan milik sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun. Hal itu sudah dilakukan jauh sebelum kebudayaan terbentuk. Artinya, sudah demikian adanya sejak jaman purba. Seperti pada binatang, ada naluri pada manusia purba untuk mempertahankan wilayah kekuasaan yang sekarang kita kenal sebagai "teritori". Mereka sadar bahwa keberadaan teritori merupakan penentu kelangsungan hidup. Perangpun dilakukan untuk mengamankannya.¹ Tatkala kebudayaan terbentuk dan berkembang, perang demi perang tetap saja dilakukan manusia untuk mempertahankan dan memperluas teritori.

Sebagai contoh kasus pembebasan tanah yang terjadi di Putat gede, Kecamatan Tandes di Surabaya yang melibatkan warga masyarakat, pemerintah kota surabaya, dan pengusaha. Sejarah perjuangan bangsa indonesia merupakan bukti perjalanan panjang pencapaian tujuan hidup bangsa indonesia menuju

¹ Elza Syarief. 2014. *Memuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. KPG. Jakarta. Hal. 1-2.

kemerdekaan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Dalam proses mencapai tujuan hidup tersebut, Bangsa Indonesia harus melewati beberapa rezim penjajahan, yang masing – masing dari rezim tersebut memiliki aturan dan kebijakan yang berbeda demi tercapainya tujuan penjajah yang bersangkutan. Dimasa penjajahan itu pula, sumber daya alam Indonesia dipakai untuk kepentingan penjajah, termasuk didalamnya sumber daya tanah beserta semua kandungan alam yang melekat maupun diatasnya².

Hukum tanah mengatur hubungan manusia dengan tanah. Sebelum berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria, nenek moyang bangsa indonesia sudah mempunyai aturan untuk mengatur hubungan manusia dengan tanah. Saat itu, semua berjalan baik dan kehidupan menjadi tentram karena tidak ada pertentangan antara warga yang satu dengan yang lainnya, namun situasi itu berubah menjadi sebaliknya takkala masuknya para penjajah³.

Sejarah nusantara negeri yang sekarang bernama Indonesia adalah sejarah tanah jajahan. Itu tidak terpungkiri. Seperti galibnya tanah sejenis dibelahan bumi lain, yang paling menderita adalah kaum jelata yang sebutan lainnya rakyat. Sampai sekarangpun, 66 tahun setelah Indonesia berstatus merdeka, kaum jelata masih saja menderita akibat jurang ketimpangan yang masih saja menganga. Sebelum kolonialisme belanda dimulai, yang berkuasa di negeri adalah para raja atau sultan. Kekuasaan mereka boleh dikatakan hampir mutlak. Sejarawan

² *Ibid*, Hlm. 3

³ *Ibid*, Hlm. 4 – 5.

Onghokham⁴ menggambarkan dengan baik bagaimana kekuasaan para raja ini dijalankan dipulau Jawa.

Para Raja punya kebiasaan untuk memecah *cecah* para abadinya. Tujuannya supaya masa sang abdi itu tidak terkonsentrasi. Pembangkangan atau kudetalah yang dikhawatirkan raja jika sampai masa seorang *abdi dalem* terkonsentrasi⁵. Meski begitu, pembangkangan dan kudeta berdarah tetap saja terjadi. Sejarah kerajaan – kerajaan dipulau Jawa diwarnai banyak tindakan seperti itu.

Tetapi walaupun pengambilan tanahnya dapat dilakukan secara paksa, artinya tidak memerlukan persetujuan yang berhak, jika tidak menyetujui imbalan yang ditawarkan, pihak yang tanahnya diambil berhak untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri.⁶

Dalam kebijakan pemerintah RI yang tercermin pada rencana program jangka panjang, jelas diperlukan suatu penyempurnaan sistem hukum dan produk hukum pertanahan, terutama yang mendukung peningkatan upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang merupakan kelanjutan kebijakan pemerintah terdahulu. Kebijakan politik pemerintah RI adalah menyatakan :

1. Bahwa kebulatan wilayah nasional dengan segala isi dan kekayaannya merupakan satu kesatuan wilayah, wadah, ruang lingkup, dan kesatuan matra seluruh bangsa, serta menjadi modal dan milik bersama bangsa (satu kesatuan politik).

⁴ Sediono M.P. Tjondronegoro. 2004. *dua abad penguasaan tanah pola penguasaan tanah pertanian di Jawa dari masa kemasa*. Gramedia. Jakarta. hlm. 92.

⁵ *Ibid*, hlm. 92.

⁶ *Kompas*, jum'at 24 September 2012.

2. Bahwa kekayaan Wilayah nusantara baik potensial maupun efektif adalah modal dan milik bersama bangsa, dan bahwa keperluan hidup sehari – hari harus tersedia merata diseluruh wilayah tanah air.

Sejak Undang – Undang Pokok Agraria berlaku, seperti kata kepala badan pertanahan nasional (BPN) Joyo Winoto, tidak ada lagi produk hukum baru dibidang pertanahan. Akibatnya, terjadi kekosongan hukum selama setengah abad. Sementara disisi lain, sengketa tanah terus bertambah⁷.

Wajar bila perkara tanah terus bertambah di negeri kita. Penyebabnya kasat didepan mata : populasi indonesia terus bertambah – biro pusat statistik pada agustus 2010 mengumumkan jumlahnya 237,5 juta sementara jumlah tanah praktis tak berubah. Penduduk yang membanyak dengan sendirinya membutuhkan tanah yang luas pu'a untuk bermacam keperluan. Permintaan yang tinggi tanpa diimbangi dengan pasokan yang setara niscaya hanya akan melahirkan krisis dan pergesekan. Sengketa, bentuk pergesekan tersebut. Itulah yang terjadi selama ini. Tanah sebagai karunia tuhan yang maha esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kebutuhan hidupnya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya⁸. Di indonesia masalah sumber daya alam diatur dalam konstitusi sebagaimana terlihat dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pasal ini secara prinsip memberi landasan hukum bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung

⁷ *Ibid*, hlm 3

⁸ Suardi, 2005. *Hukum Agraria*. Badan Penerbit IBLAM. Jakarta. Hlm. 1

didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya bagi kemakmuran rakyat.⁹

Berdasarkan hal tersebut, maka negara selaku badan pengusaha atas bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya berwenang untuk mengatur dalam rangka mencapai sebesar – besarnya kemakmuran rakyat indonesia. Maksud pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah – tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah – tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara.¹⁰

Undang – Undang Pokok Agraria selanjutnya menyatakan bahwa negara menentukan macam – macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan terlepas dari hak penguasaan negara karena kepentingan nasional berada diatas kepentingan individu atau kelompok, meski itu bukan berarti bahwa kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum.

Undang – Undang Pokok Agraria adalah hukum tanah nasional yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Undang - Undang ini mengatur jenis – jenis hak atas tanah dalam aspek Perdata dan aspek Administrasi, yang berisi politik pertanahan nasional, yang semuanya bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di indonesia. Undang – Undang Pokok Agraria

⁹ Bachtiar Effendie. 2003. *kumpulan tulisan tentang hukum tanah*. Alumni. Bandung. hlm. 2.

¹⁰ *Ibid*, hal. 3.

merupakan hukum Agraria nasional yang di-*saneer* dari hukum adat.¹¹ Sebagai hukum tanah nasional, Undang – Undang Pokok Agraria merupakan peraturan dasar / pokok bagi ke – 44 aturan pelaksanaannya, baik yang berupa Undang – undang maupun peraturan pemerintah. Dalam Undang – Undang Pokok Agraria terdapat unsur komunalistik religius konsepsi hukum pertanahan nasional yang diterapkan dalam lembaga hukum hak bangsa. Secara tidak langsung dikatakan bahwa lembaga hukum Hak Bangsa memang tidak disebutkan dalam Undang – Undang Pokok Agraria secara tegas sebagai salah satu bentuk hak penguasaan atas tanah.

Kinerja lembaga peradilan dalam menyelesaikan sengketa tanah sayangnya belumlah optimal dibandingkan dengan jumlah sengketa yang diajukan. Bahkan keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut ternyata sebagian tidak dapat dieksekusi, sehingga persengketaan berlanjut dan tanah sengketa menjadi terlantar karena status hukum kepemilikannya belum jelas.¹²

Salah satu penyebab putusan – putusan tentang tanah tidak dapat dieksekusi adalah adanya beberapa produk putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atas objek tanah sengketa yang saling bertentangan. Penyebab lain adanya beberapa putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti yang menetapkan beberapa kepemilikan atas satu objek tanah sengketa dengan pemilik yang berbeda – beda, sehingga tidak ada suatu kepastian hukum atas status kepemilikan tanah tersebut yang sebenarnya. Belum adanya peraturan

¹¹ Boedi Harsono. 2002. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – peraturan hukum tanah*. Djambatan. Jakarta. 2002. hlm. 3.

¹² *Kompas*, *op.cit.* 2012.

dalam penyelesaian sengketa pertanahan telah memberi peluang bagi spekulasi tanah untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Pokok bahasan dalam karya ini terdiri atas rupa – rupa sengketa pertanahan dipaparkan disini, mulai dari yang lama hingga kontemporer. Yang pasti dari tahun – ketahun jumlah sengketa tanah meningkat di negeri ini dan sebagian besar perkara itu tanpa ujung yang jelas. Diantara sekian banyak perkara itu yang seras dengan muatan kekerasan adalah aksi rakyat dalam mempertahankan apa yang mereka klaim sebagai milik mereka.

Secara spesifik dipaparkan juga bahwa tidak seperti yang diamanatkan UUD 1945 dan Undang – Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, tanah sebagai salah satu bentuk kekayaan alam Indonesia sering sekali tidak menjadi berkah yang menyejahterakan rakyat. Malah, bisa terjadi sebaliknya.

Dalam hal ini tanah mempunyai kedudukan penting bagi rakyat dan bangsa Indonesia karena merupakan satu – satunya kekayaan yang dalam keadaan apapun akan tetap keadaan semula. Suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, dan merupakan tempat para warga yang meninggal dunia dikuburkan.

Sengketa tanah dapat kita jumpai dimana saja, tidak terkecuali di Indonesia. Sengketa yang berhubungan dengan tanah ini senantiasa terus bertambah, seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah¹³.

¹³ Boedi Harsono.2002. *Op. Cit.* Hlm. 16

Secara umum sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor – faktor berikut :

1. Peraturan yang belum lengkap.
2. Ketidaksesuaian peraturan.
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
5. Data tanah yang keliru.
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.
7. Transaksi tanah yang keliru.
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan rakyat dan bangsa Indonesia sehingga diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan konstitusi Negara RI. Dalam hal ini negara mempunyai hak penguasaan atas tanah Indonesia. Berdasarkan aturan tersebut negara berwenang untuk mengatur tentang hak – hak atas tanah dan melayani rakyat dibidang pertanahan. Kewenangan dibidang pertanahan tersebut dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kantor pusat di Jakarta, kantor wilayah di setiap provinsi dan kantor – kantor di setiap kota provinsi.

1.2. Identifikasi Masalah

Dalam permasalahan ini, sengketa tanah yang terjadi di masyarakat yang timbul karena penggarapan tanah oleh rakyat umumnya terjadi atas tanah – tanah bekas hak eigendom yang berupa lahan kosong, kadangkala penggarap – penggarap tersebut bekerjasama dengan pejabat – pejabat setempat untuk memberikan keterangan tentang keberadaan penggarap di atas tanah tersebut. Adapun identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah ;

1. Mekanisme dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah Di Masyarakat atau di Pengadilan Negeri.
2. Pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap sengketa tanah.
3. Mengenai Kendala dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri.

1.3. Pembatasan Masalah

Penulis membatasi ruang lingkup dari permasalahan dalam menyelesaikan Skripsi ini, batasan – batasan dalam Skripsi ini adalah hanya membahas Sengketa tanah yang terjadi didalam masyarakat dari segi Perdata saja.

1.4. Perumusan Masalah

Dalam pembuatan suatu karya ilmiah Khususnya Skripsi, maka untuk mempermudah penulis dalam pembahasan, perlu dibuat suatu permasalahan yang sesuai dengan judul yang diajukan. Jadi yang menjadi masalah – masalah pokok didalam skripsi ini adalah sebagai berikut ;

1. Apa Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri ?
2. Apa Kendalanya Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri ?

1.5. Tujuan & Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Penelitian

Ketika melakukan sebuah penelitian maka pada umumnya terdapat suatu tujuan penelitian, sama halnya dalam penulisan skripsi ini juga mempunyai suatu tujuan yang ingin dicapai didalam pembahasan nantinya. Dan sehubungan dengan penulisan skripsi ini adapun tujuan pokok penulisan skripsi sebagai berikut :

1. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, mengingat hal ini merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya.
2. Sebagai suatu usaha penulis untuk mengimplementasikan Tri Dharma Perguruan Tinggi didalam mengaktualisasi diri terhadap suatu Pendidikan Tinggi, penelitian dan Pengabdian terhadap mesyarakat.

1.5.2. Manfaat Penelitian

- Sebagai masukan atas ketertarikan penulis untuk menambah pengetahuan penulis dibidang hukum Tanah, mengenai sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, dalam proses hukum perkara perdata diperadilan umum.
- Sebagai salah satu bentuk sumbangsih pemikiran untuk masyarakat umum agar dapat mengetahui sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, dalam proses hukum perkara perdata diperadilan umum.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teori

2.1.1. Pengertian Tanah Dalam Hukum Agraria

Pada umumnya sebutan tanah selalu dikaitkan dengan hak atas tanah yang diberikan atau dimiliki oleh seseorang, agar dapat dinikmati manfaatnya, dan digunakan sesuai dengan peruntukannya. Dengan demikian, makna yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti bukan hanya sebagian tertentu dari permukaan bumi.¹⁴

Secara etimologi menurut Kamus besar Bahasa Indonesia¹⁵ Tanah mempunyai banyak arti antara lain ;

- a. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi
- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Permukaan bumi yang diberi batas
- d. Badan dari bumi (pasir, napal, cadas dan sebagainya).

Berdasarkan pengertian etimologi diatas, kita dapat pahami bahwa tanah adalah permukaan bumi dengan segala kandungan atau bahan yang ada di dalamnya.

Andi Hamzah memberikan pengertian tanah dengan mengacu pada pengertian agraria seperti yang telah diatur dalam Undang –Undang Pokok Agraria. Pasal 1 ayat (4) dalam penjelasan umum menyatakan bahwa dalam pada

¹⁴ Boedi Harsono. 2002. *Op. Cit.* hlm. 16.

¹⁵ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 2004. Hlm. 61.

itu hanya permukaan bumi saja yaitu yang disebut tanah yang dikuasai oleh seseorang. Jadi tanah adalah permukaan bumi.¹⁶

Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang di miliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu hak – hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda – benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas – asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara – negara dipergunakan apa yang disebut *asas accassie* atau asas “perlekatan”. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan – bangunan dan benda – benda yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian atas tanah meliputi juga pemilik bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang di miliki, kecuali kalau ada kesepakatan lain (Kitab Undang – undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).¹⁷

2.1.2. Sengketa Pertanahan

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.

¹⁶ Suharningsih. 2009. *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. prestasi Pustaka. Hlm. 61.

¹⁷ Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika. Jakarta. Hlm. 3.

Ketentuan ini bersifat imperatif, karena mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya diletakan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.¹⁸

Secara yuridis Undang – Undang Pokok Agraria telah menetapkan asas – asas pokok dalam pengadaan tanah. Ketentuan hukum tanah nasional mengenai pemberian perlindungan kepada rakyat didasarkan pada prinsip – prinsip sebagai berikut¹⁹ :

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

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

¹⁸ Muchsin, Imam Koeswahyono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia dalam perspektif sejarah*, PT. rafika Aditama, Bandung., Hlm. 26.

¹⁹ Boedi Harsono, *op, cit.*, Hlm. 4-5

dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain²⁰ :

1. Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib. Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah di masa lalu terutama terhadap tanah – tanah milik adat sering sekali tidak didukung oleh bukti – bukti administrasi yang tertib dan lengkap dimana penguasaan dan pemilikan tanah yang data fisiknya berbeda dengan data administrasi dan data yuridisnya.
2. Peraturan perundang – undangan yang saling timpang tindih. Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agraria dan sumber daya alam yang memiliki hubungan yang sangat erat, baik dalam kaitan hubungan sub – sistemnya maupun dalam kaitan hubungannya dengan manusia/masyarakat dan negara. Kurang terpadunya peraturan perundang – undangan dibidang sumber daya agraria dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat tidak sinkronnya peraturan tersebut, timbul konflik kepentingan, sehingga sering kali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten. Hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya. Ditengah era Reformasi terlihat kurang adanya

²⁰ Rusmadi Murad. 2003. *Kebijakan Nasional Dibidang Pertanahan dan Penanganan Kasus tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 6-8

harmonisasi dalam rangka mewujudkan tuntutan reformasi, yaitu supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakan pada kepentingan rakyat. Dari ketiga hal tersebut, supremasi hukum kurang memperoleh perhatian yang seimbang dari segenap elemen bangsa. Hal tersebut dapat dilihat dari seringnya penyelesaian masalah yang lebih mengedepankan kekuatan, baik melalui kekuatan massa maupun pengerahan massa, dibandingkan menggunakan dasar peraturan yang lebih menekankan pada aspek Legalitas Yuridis.

4. Penegakan Hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen. Penegakan hukum merupakan bagian penting pula dari upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum Khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat – surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan dan sebagainya.

Bentuk – bentuk kasus sengketa pertanahan yang terjadi selama ini sangat beraneka ragam. Sehubungan dengan hal tersebut, Dadang Juliantra, membagi beberapa bentuk sengketa tanah²¹ ;

1. Pengambilan tanah untuk kepentingan proyek pembangunan pemerintah, seperti waduk, lapangan terbang, tempat latihan tempur dan lain – lain. Contoh antara lain Waduk Kedung Ombo, Waduk Wangi (Jawa Barat).
2. Pengambilan tanah untuk perkebunan, baik dalam bentuk perusahaan inti Rakyat.

²¹ Dadang Juliantra.1995. *Sengketa Tanah, Modal dan Transportasi*, Forum LSM, Bandung. Hlm. 176.

3. Konflik tanah untuk pemukiman dan garapan petani Versus penggunaan tanah untuk hutan atau suaka margasatwa atau taman nasional, contohnya Sugara di Jawa Barat, Sumbar Klampok di Bali dan Lain – lain.
4. Perebutan tanah antara penggarap dan proyek – proyek wisata atau rekreasi, seperti hotel, lapangan golf, dan lain – lain.

Permasalahan tanah semakin kompleks setelah munculnya spekulasi – spekulasi, yaitu para spekulasi memberi tanah sebanyak – banyaknya tidak sekedar dipakai sendiri, akan tetapi dijadikan barang dagangan yang sebenarnya hal ini bertentangan dengan semangat Undang – Undang Pokok Agraria yang menegaskan bahwa, untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.²²

Dalam UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 2 Dan Ayat 5²³ :

“ pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

“ Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang.”

Hal ini tentunya mudah dipahami, sebab di kota – kota besar tidak hanya dipusatkan perdagangan dan industri saja, tetapi juga semua sektor kegiatan lainnya. Tanah merupakan syarat utama, bahkan banyak tanah yang beralih fungsi yang

²² UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah.

²³ *Ibid.* hlm. 180.



ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah haknya secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.²⁶

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak – hak warga negara, antara lain warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, Bangsa, dan Rakyat Indonesia sebagai masyarakat Agraria yang sedang membangun kearah pembangunan industri dan lain – lain.²⁷ Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan – perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan – perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.

²⁶ H. Ridwan Syahrani. 2004. *seluk beluk Tanah dan asas – asas hukum perdata*, Alumni, Bandung, Hlm. 115.

²⁷ Adrian Sutendi. 2010. *Peralihan Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta . Hlm. 1.

4. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan yang sebesar – besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara dipihak lain harus dijaga kelestariaannya.

A. Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang didalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan Bangsa dan Nagara, serta kepentingan Pembangunan dalam pasal 1 UU No.20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa ;

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, Maka presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar menteri Agraria, menteri kehakiman dan menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak – hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya.”

Memperhatikan ketentuan pada pasal 1 UU No.20 tahun 1961 diatas, maka Presiden sebelum mengeluarkan keputusan terhadap tanah yang akan dicabut hak – hak atasnya, terlebih dahulu mesti dilakukan suatu proses permohonan yang akan diajukan oleh yang berkepentingan.²⁸

Dalam kaitannya dengan petugas kepala Inspeksi agraria sebagai pelaksana proses pencabutan atas hak tanah pada tingkat daerah, maka kepala daerah harus menyampaikan pertimbangan kepada kepala Inspeksi Agraria untuk disampaikan kepada menteri agraria (Badan Pertanahan Nasional).²⁹

²⁸ Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, jakarta. Hlm. 68.

²⁹ *Ibid.* Hlm. 69.

Dalam kaitannya dengan ketentuan dalam pasal tersebut, dalam penjelasan umum UU No.20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa Undang – undang ini memuat 2 macam cara pencabutan hak, yaitu cara biasa dan cara untuk keadaan yang mendesak, yang memerlukan penguasaan tanah dan/ atau benda – benda yang bersangkutan dengan segera. Dalam penjelasan UU No. 20 tahun 1961 ditentukan prosedur pencabutan dengan cara biasa dilakukan dengan beberapa proses sebagai berikut³⁰ ;

- Yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada presiden, dengan perantaran menteri agraria, melalui kepala Inspeksi agraria yang bersangkutan.
- Olah kepala Inspeksi agraria diusahakan supaya permintaan itu dilengkapi dengan pertimbangan kepala daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya. Taksiran ini dilakukan oleh suatu panitia penaksir, yang anggota – anggotanya mengangkat sumpah. Didalam pertimbangan tersebut dimuat pula penampungan orang – orang yang haknya akan dicabut itu. Demikian juga jika ada, soal penampungan orang – orang yang menempati rumah atau penggarap tanah yang bersangkutan yaitu orang – orang karena pencabutan hak tersebut akan kehilangan tempat tinggal dan/ atau sumber nafkahnya.
- Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan kepala daerah dan taksiran ganti kerugian tersebut dilanjutkan oleh kepala Inspeksi agraria kepala menteri agraria, disertai pertimbangannya pula.

³⁰ *Ibid.* Hlm. 70.

- Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada Presiden untuk mendapatkan keputusan, disertai dengan pertimbangannya dan pertimbangan dengan menteri kehakiman serta menteri yang bersangkutan, yaitu menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya mencabutan hak itu. Menteri Kehakiman terutama akan memberikan pertimbangan dari segi hukumnya, sedang Menteri yang bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu dalam masyarakat dan apakah tanah dan/atau benda yang diminta itu benar – benar diperlukan secara mutlak dan tidak dapat diperoleh ditempat lain.
- Penguasaan tanah dan/atau benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan dari Presiden dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan Presiden serta diselenggarakannya penampungan orang – orang yang dimaksud diatas.

B. Pembebasan Hak Atas Tanah

Salah satu cara berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadinya pembebasan hak atas tanah tersebut. Pembebasan hak atas tanah selama ini telah mengalami perubahan yaitu, semula diatur dengan keputusan menteri dalam negeri nomor 15 tahun 1974 tentang tata cara pembebasan hak atas tanah. Kemudian pada tahun 1993 diubah dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam diktum pertimbangan mengenai keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini dinyatakan bahwa :

“Pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik – baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak – hak yang sah atas tanah. Dengan demikian, atas dasar pertimbangan tersebut pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.”

Bertitik tolak dengan pertimbangan di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan yaitu ; (a) pelaksanaan pengadaan atas tanah harus dilakukan dengan sebaik – baiknya; (b) dilaksanakan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia; (c) prinsip penghormatan terhadap hak – hak yang sah atas tanah, diusahakan dengan cara yang seimbang; dan (d) dilaksanakan dengan prinsip musyawarah pada tahap pertama.³¹

2.1.4. Hak Tanggungan atas Tanah

Dalam UU No.4 Tahun 1996³² Tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan dinyatakan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang

³¹ *Ibid.* Hlm. 74.

³² UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain³³.

Beranjak dari definisi diatas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.

- 1) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- 2) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang – Undang Pokok Agraria.
- 3) Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikud benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4) Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor yang lain.

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai definisi hak tanggungan tersebut, pada kesempatan ini akan diuraikan definisi mengenai hipotek sebagaimana diatur dalam Pasal 1162 KUHPerduta. Dalam Pasal 1162 KUHPerduta tersebut dinyatakan bahwa : Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda – benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan³⁴.

³³ Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 173.

³⁴ *Ibid*, Hlm. 174.

Dengan berpatokan pada definisi tersebut, unsur pokok yang terkandung didalamnya adalah :

- 1) Hipotek adalah suatu Hak kebendaan.
- 2) Objek hipotik adalah benda – benda tak bergerak, dan ;
- 3) Untuk pelunasan suatu perikatan.

2.1.5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak – hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1994. Kemudian dalam penjelasan Pasal 18 Undang – Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa ;

“ Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab – sebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan hapus juga. Selain itu, pemegang hak tanggungan melepas hak tanggungan dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal - hal sebagaimana disebut dalam pasal 27, pasal 34, dan pasal 40 UUPA, atau peraturan perundang – perundangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan dapat diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.”

Beranjak dari ketentuan pasal 19 khususnya Hak Pakai untuk rumah tempat tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1996 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Sehubungan dengan ketentuan ini, berlaku ketentuan sebagaimana disebut dibawah ini ;

- 1) Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang hak tanggungan.
- 2) Perubahan hak tersebut mengakibatkan hak tanggungan terhapus.
- 3) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna bangunan atau Hak pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersama dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.
- 4) Untuk melindungi kepentingan kreditor/Bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi Hapus, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah dapat memberikan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dengan objek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.
- 5) Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Berdasarkan ketentuan PNMA/KBPN tersebut, secara hukum hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik tersebut dilakukan. Oleh karena itu, sebelum perubahan hak didaftar, pemegang Hak atas tanah sebaiknya memberikan SKNHT dengan objek Hak milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik didaftar, Hak Tanggungan menjadi hapus pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT. Namun kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat – surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.³⁵

2.1.6. Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang – Undang Pokok Agraria

Hak milik oleh Undang – Undang Pokok Agraria di atur dalam pasal 20 s.d. pasal 27. Belum ada undang – undang tersendiri yang mengatur mengenai Hak Milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan pasal 50 ayat (1).

Pengertian.

Dalam Undang – Undang Pokok Agraria, Pengertian Hak Milik dirumuskan dalam pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria, yakni

- (1) Hak milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

³⁵ *Ibid*, Hlm. 197.

Sifat – sifat dari hak milik membedakannya dengan hak – hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “ *terkuat dan terpenuhi* ” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “ mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat “ sebagaimana 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 terpenuhi* “ itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain – lain, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak – hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak milik yang “ *ter* “ (artinya ; paling) kuat dan terpenuhi.³⁶

Hak milik mempunyai sifat turun – temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) itupun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti – ganti, melainkan tetap sama.³⁷

Selama tidak ada pembatasan – pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbebas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Pembebasan itu ada yang secara umum berlaku terhadap masyarakat, dan ada juga yang khusus, yaitu terhadap tanah yang

³⁶ Boedi Harsono, *op.cit.*, Hlm. 12.

³⁷ Boedi Harsono, (*e*) *Undang – undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, jilid Kedua (Jakarta Djambatan. 1971). Hlm 55.

berdampingan, harus saling berdampingan, harus saling menghormati, tidak boleh memperkosa.

Sifat dan ciri – ciri Hak Milik ;³⁸

- 1) Hak milik adalah yang terkuat (pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria) sehingga harus didaftarkan.
- 2) Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria).
- 3) Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo. Pasal 26 Undang – Undang Pokok Agraria).
- 4) Dapat menjadi induk dari hak – hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak – hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.(Pasal 25 Undang – Undang Pokok Agraria).
- 6) Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah.(Pasal 27 Undang – Undang Pokok Agraria).
- 7) Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) Undang – Undang Pokok Agraria).

Hak milik menurut Undang – Undang Pokok Agraria adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 Undang – Undang Pokok Agraria) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut disamping hanya memberi manfaat bagi pemiliknya,

³⁸ *Ibid.* hlm. 54.

harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.³⁹

2.2. Kerangka Pemikiran

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

Sengketa data 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 pihak lain yang mungkin membebaninya.

Sengketa tentang perbuatan hukum dapat berupa perbuatan hukum yang menciptakan haknya, pembebanan haknya dengan hak atas tanah yang lain atau hak tanggungan dalam hal bidang tanah yang bersangkutan dijadikan jaminan kredit, pemindahan haknya, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, pembebasan hak dalam hal bidang tanah tersebut diperlukan pihak lain dimana hal itu tidak dapat diperoleh dengan pemindahan hak, pembatalan hak, pencabutan hak serta pemberian surat tanda bukti hak atas tanah.⁴⁰

³⁹ Adrian Sutendi, *op.cit.* Hlm. 62.

⁴⁰ Boedi Harsoso, *Sengketa – sengketa Tanah Dewasa Ini, Akar Permasalahan dan Penanggulangannya*, Makalah yang disampaikan dalam “Seminar Sengketa Tanah, Permasalahan dan Penyelesaiannya” yang diselenggarakan oleh Sigma Research Institute Conferences di Jakarta tanggal 20 Agustus 2003.

Timbulnya hak sengketa atas tanah dapat menjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti – bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.

Sengketa perdata atas tanah dapat pula terjadi akibat perjanjian pengalihan hak atas tanah, misalnya dengan perjanjian jual beli, sewa – menyewa, pewarisan dan sebagainya.

Apabila perjanjian jual beli tanah disertai dengan alokasi kredit/pinjaman maka masalah hak tanggungan menjadi salah satu faktor tambahan yang juga berpotensi menimbulkan konflik. Pembayaran cicilan yang tidak tepat waktu tertunda sama sekali akan menyebabkan pengambilalihan hak atas tanah milik debitur oleh kreditur.

Gugatan Perdata Sengketa Tanah di Pengadilan Umum.

Dalam perkara ini berlaku ketentuan – ketentuan perdata seperti KUHPerdata⁴¹ dan ketentuan lain diluarnya, seperti Undang – Undang Pokok Agraria.

Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai Pasal 2 ayat (1) UU No.14 Tahun 1970 yang diubah menjadi UU No.35 Tahun 1999; sekarang menjadi Pasal 16 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004.

⁴¹ M.Yahya Harahap. 2002. *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta . Hlm. 130.

Dalam menyelesaikan sengketa tanah di pengadilan umum digunakan hukum acara perdata yang bertujuan untuk memelihara dan mempertahankan hukum perdata materiil.⁴²

lhwal hukum acara perdata, Wirjono Projodikoro menyatakan :

“ Hukum Acara Perdata adalah rangkaian peraturan – peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak dimuka pengadilan dan bagaimana pengadilan itu harus bertindak; satu sama lain untuk melaksanakan peraturan – peraturan hukum perdata.⁴³

Land Reform dalam arti sempit menurut Boedi Harsono adalah serangkaian tindakan dalam rangka *Agrarian Reform* Indonesia. Dari ketiga definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa *Land Reform* merupakan sebuah kebijakan pertanahan yang kegiatannya meliputi perombakan kepemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang berkaitan dengan penguasaan tanah tersebut. Didalam *Land Reform* terkandung unsur – unsur sebagai berikut ;

- Adanya pembagian tanah dan perombakan sistem persewaan tanah.
- Merupakan upaya memberikan pemerataan dalam penghasilan dan kekayaan.
- Merupakan upaya untuk meningkatkan produktifitas pertanian melalui suatu implementasi dari peraturan pemerintah serta aktivitas legal dari program umum.⁴⁴

⁴² *Ibid.*, Hlm. 32.

⁴³ Wirjono Projodikoro. 1984. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Sumur Bandung. Hlm. 13.

⁴⁴ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia*, jilid I Hukum Tanah, Djembatan, Jakarta. Hlm. 370.

Sengketa tanah yang timbul karena penggarapan tanah oleh rakyat umumnya terjadi atas tanah – tanah bekas hak barat/eigendom yang berupa lahan kosong. Kadangkala, penggarap – penggarap tersebut bekerja sama dengan pejabat – pejabat setempat untuk memberikan keterangan tentang keberadaan penggarap tersebut diatas tanah tersebut dimana surat keterangan tersebut diterbitkan oleh lurah dan cemat yang dilanjutkan untuk mengurus pembayaran PBB atas tanah tersebut. Menurut Maria S.W. Sumardjono, peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi :

- a. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan, dan sebagainya;
- b. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan *Land Reform*.
- c. Ekses – ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan.
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.**
- e. Masalah yang berkaitan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat.

Sedangkan ditinjau dari sisi yuridis praktis, masalah pertanahan yang dapat disengketakan sebagai berikut ;

- a. Sengketa mengenai bidang tanah yang mana yang dimaksudkan.
- b. Sengketa mengenai batas – batas bidang tanah.
- c. Sengketa mengenai luas bidang tanah.
- d. Sengketa mengenai status tanahnya (tanah negara atau tanah hak).
- e. Sengketa mengenai pemegang hak atas tanah.**
- f. Sengketa mengenai hak yang membebani.
- g. Sengketa mengenai pemindahan hak atas tanah.

- h. Sengketa mengenai penunjuk lokasi dan penetapan luas tanah untuk keperluan proyek pemerintah/swasta.
- i. Sengketa mengenai pelepasan/pembebasan hak atas tanah.
- j. Sengketa mengenai pengosongan tanah.
- k. Sengketa mengenai pemberian ganti rugi, pesangon atau imbalan lainnya.
- l. Sengketa mengenai pembatalan hak atas tanah.
- m. Sengketa mengenai pencabutan hak atas tanah.
- n. Sengketa mengenai pemberian hak atas tanah.
- o. Sengketa mengenai penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- p. Sengketa mengenai alat – alat pembuktian atas keberadaan hak atas tanah atau perbuatan hukum yang dilakukan, dan lain sebagainya.⁴⁵

Konsepsi hukum pertanahan di Indonesia pada prinsipnya bersumber pada naskah Proklamasi dan UUD 1945.⁴⁶ Dari naskah Proklamasi maupun Pembukaan UUD 1945 itu jugalah dapat diambil intisari dari pokok – pokok pikiran sebagai berikut ;

1. Pemerintah Indonesia berkewajiban untuk melindungi segenap bangsa dan tumpah darah Indonesia.
2. Pemerintah Indonesia berkewajiban untuk mengajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan Bangsa Indonesia, serta ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.
3. Kemerdekaan bangsa Indonesia harus disusun dalam suatu Undang – Undang Dasar.

⁴⁵ Boedi Harsono, *op.cit.* hlm. 183 – 184.

⁴⁶ Undang – Undang Dasar 1945.

4. Negara Republik Indonesia adalah negara yang berkedaulatan rakyat yang didasarkan pada kelima sila dari Pancasila.

Kebijakan nasional di bidang pertanahan tentang penguasaan dan penataan tanah oleh negara darahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Artinya, penguasaan tanah oleh negara harus sesuai dengan tujuan pemanfaatannya dan perlu memperhatikan kepentingan masyarakat luas serta tidak menimbulkan sengketa tanah.

2.3. Hipotesa

Dalam sistem berpikir yang teratur, maka hipotesa sangat perlu dalam melakukan penyelidikan suatu penulisan skripsi jika ingin mendapat suatu kebenaran yang hakiki. Hipotesa merupakan jawaban sementara yang dibuat sebagai landasan atau pedoman dalam penulisan / pembahasan skripsi. Artinya harus dibuktikan kebenarannya berdasarkan kebenaran yang ada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan.

Karena kedudukan hipotesa itu hanyalah sebagai pendapat sementara saja, maka dalam pembahasan tidaklah selalu terikat dengan hipotesa, tetapi tergantung dari pada objektivitas atau fakta yang ada.

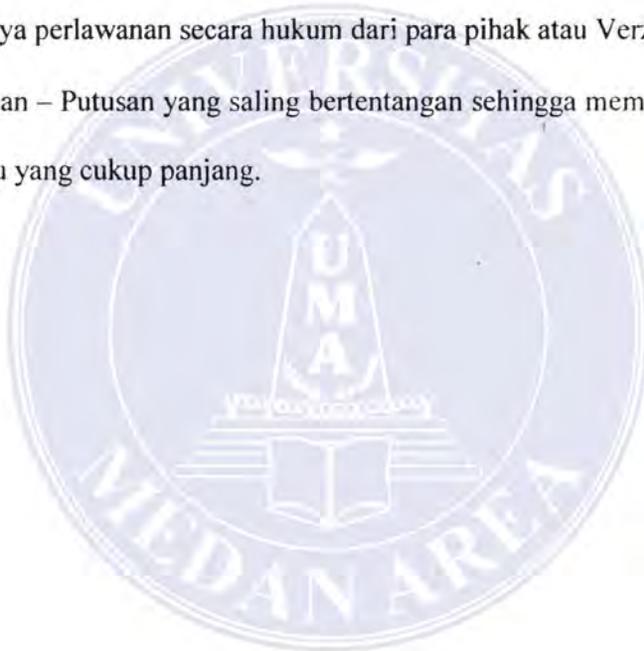
Dari uraian diatas yang menjadi hipotesa penulis adalah sebagai berikut ;

1. Pertimbangan Hakim yang menjatuhkan putusan terhadap sengketa tanah Di Pengadilan Negeri karena hakim memiliki kewajiban seperti membacakan putusan pengadilan dalam sidang terbuka untuk umum, memeriksa persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas, menanyakan identitas saksi – saksi, mengundurkan diri apabila ia berkepentingan langsung atau tidak

langsung atas suatu sengketa dan menjaga supaya tata tertib dalam persidangan tetap ditaati setiap orang dan perintahnya dilaksanakan dengan baik.

2. Kendalanya dalam penyelesaian sengketa tanah di Pengadilan Negeri ialah :

- Mengenai pemeriksaan setempat, tidak dilakukannya pemeriksaan dalam waktu persidangan pada objek tanah.
- Pengunduran sidang disebabkan ketidakhadiran para pihak yang dipanggil untuk persidangan dan kurangnya para pihak yang digugat.
- Adanya perlawanan secara hukum dari para pihak atau Verzeet.
- Putusan – Putusan yang saling bertentangan sehingga memerlukan banyak waktu yang cukup panjang.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

3.1.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian pada penulisan skripsi ini adalah normatif dan empiris yang semata – mata digunakan untuk memperoleh data – data yang lengkap sebagai dasar penulisan karya ilmiah ini, adapun penjelasan terhadap jenis penulisan adalah sebagai berikut :

1. Penelitian Normatif (Studi Kepustakaan).

Dalam hal ini penulis mencari dan mengumpulkan data dengan melakukan penelitian kepustakaan atas sumber bacaan berupa buku – buku karangan para sarjana, ahli hukum dan akademisi yang bersifat ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

2. Penelitian Empiris (Studi Lapangan).

Dalam hal ini penulis melakukan studi lapangan terhadap permasalahan yang di bahas, penelitian lapangan ini digunakan untuk melengkapi bahan yang di peroleh dalam studi kepustakaan, yaitu penulis melakukan analisis di Pengadilan Negeri Medan untuk memperoleh keterangan dan memperoleh data Putusan No. 531/Pdt.G/2013/PN.Mdn yang kemudian akan digunakan untuk melengkapi bahan pembahasan dalam penulisan skripsi ini.

3.1.2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskripsi, yaitu dengan menggambarkan, memaparkan, dan menjelaskan serta menjawab permasalahan yang ada.

3.1.3. Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penelitian yang dilakukan penulis adalah di Pengadilan Negeri Medan yang sekaligus lokasi untuk memperoleh hasil keterangan dan putusan No. 531/Pdt.G/2013/PN-Mdn yang kemudian di gunakan untuk melengkapi bahan pembahasan terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dalam penulisan skripsi ini.

3.1.4. Waktu Penelitian

Dalam hal ini untuk menyelesaikan penulisan, penulis membutuhkan waktu mulai dari perencanaan dan pengambilan keputusan dirangkum sebagai berikut :

No	Kegiatan	Waktu/bulan							
		Maret				April			
		1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Perencanaan Dan Penyusunan Proposal Skripsi.	√							
2.	Seminar Proposal Skripsi			√					
3.	Perbaikan Proposal Skripsi					√			
4.	Penyusunan Skripsi						√		
5.	Pengambilan Data Putusan No. 531/Pdt.G/2013/PN.Mdn di Pengadilan Negeri Medan								√

3.2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan suatu karya ilmiah pada umumnya dan skripsi pada khususnya metode pengumpulan data dapat diwujudkan melalui ;

3.2.1. Data Primer

Data primer adalah metode pengumpulan data secara langsung baik itu melalui observasi dari lapangan, maupun pengambilan data yang Berupa Putusan semua itu didapatkan langsung dari Pengadilan Negeri ataupun pihak terkait dengan penelitian.

3.2.2. Data Sekunder

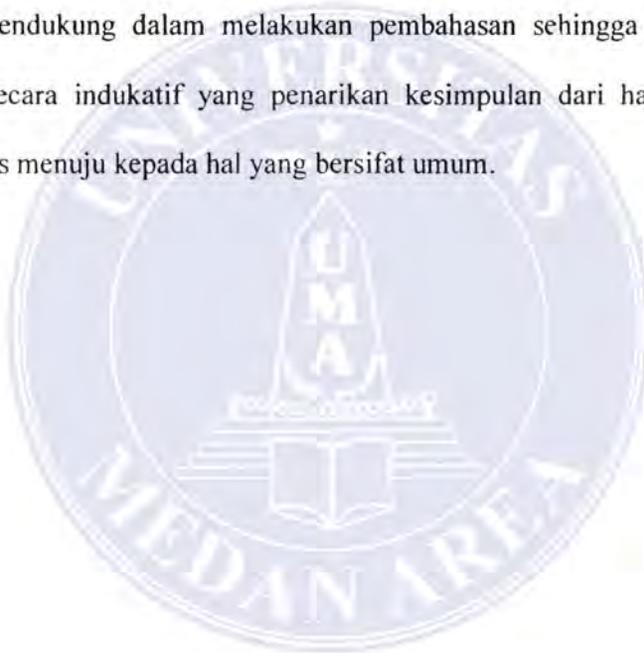
Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen – dokumen resmi, buku – buku (sumber bacaan). Hasil – hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya. Adapun data sekunder dalam penulisan ini adalah sumber bacaan berupa buku – buku karangan para sarjana, ahli hukum dan akademisi yang bersifat ilmiah serta data putusan No.531/Pdt.G/2013/PN-Mdn di Pengadilan Negeri Medan yang berkaitan dengan Masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

3.2.3. Data Tersier

Data tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer maupun data sekunder diatas. Adapun data tersier dalam penulisan skripsi ini adalah kamus bahasa indonesia, kamus hukum, serta ensiklopedia.

3.3. Analisis Data

Setelah data – data telah terkumpul diolah dengan cara mengimplementasikan data menurut jenisnya berdasarkan masalah pokok. Karena datanya merupakan kajian yang bersifat teoritis mengenai konsepsi, norma atau kaedah hukum dan pendapat para ahli hukum. Maka analisis data yang dilakukan dengan cara normatif, kualitatif. Artinya penulis menggambarkan keadaan yang ada dengan berdasarkan data – data yang diperoleh melalui studi pustaka (*Library research*) kemudian data dianalisis dengan dihubungkan pendapat para ahli dan teori yang mendukung dalam melakukan pembahasan sehingga dapat ditarik kesimpulan secara induktif yang penarikan kesimpulan dari hal – hal yang bersifat khusus menuju kepada hal yang bersifat umum.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

1. Kesimpulan dari skripsi ini adalah Prinsip penting yang harus dipegang oleh negara hukum dan terjaminnya penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka. Arti merdeka di sini adalah bebas dari pengaruh kekuasaan lain saat menyelenggaraan peradilan guna Dalam Menjatuhkan suatu putusan terhadap sengketa tanah dan menegakkan keadilan, kebenaran, dan kepastian hukum. Agar itu terwujud perlu pengaturan susunan, kekuasaan, serta lingkungan Peradilan Umum. Yang terakhir ini dasarnya adalah UU No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 283 Rbg dan Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang – undangan lainnya yang bersangkutan.
2. Hambatan atau kendala dalam proses penyelesaian sengketa tanah yaitu dalam hambatan pelaksanaan (Eksekusi). Putusan Pengadilan Negeri yang bersifat *Kondematoir* artinya dalam amar putusan terdapat perintah penghukuman terhadap tergugat untuk melaksanakan suatu perbuatan. Setiap putusan bersifat *Kondematoir*, dengan sendirinya mempunyai kekuatan Eksekutorial, yaitu dapat dilaksanakan secara paksa oleh kekuatan umum. Seperti setiap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap telah melekat kekuatan eksekutorial, eksekusi atas putusan pengadilan yang telah memperoleh

kekuatan hukum tetap tidak boleh ditunda pelaksanaannya, yang dapat menunda pelaksanaan eksekusi adalah perdamaian.

5.2. Saran

1. Dalam Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap penyelesaian sengketa tanah semestinya melalui musyawarah masyarakat mufakat saja, yang lebih dikenal dan telah berakar didalam masyarakat Indonesia sebagai bentuk penyelesaian yang telah hidup dan dihormati dalam pergaulan antar sosial, pertimbangan penyelesaian sengketa tanah dalam masyarakat melalui musyawarah dan mufakat lebih ditekankan kepada untuk menjaga keharmonisan kelompok atau persatuan dan kesatuan bangsa, penyelesaian sengketa ini memiliki ragam bentuk misalkan mediasi dipandang lebih efektif sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang dapat memuaskan para pihak.
2. Eksekusi harus dijalankan dengan benar sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang – Undang Pokok Agraria agar tidak terjadi kendala atau hambatan dalam eksekusi penyelesaian sengketa tanah yang terjadi didalam masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Adrian Sutendi. 2010, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bachtiar Effendi. 2003, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

_____ Boedi Harsono. *Sengketa – sengketa Tanah Dewasa Ini, Akar Permasalahan Dan Penaggulangannya*, Makalah Yang Disampaikan Dalam “Seminar Sengketa Tanah, Permasalahan Dan Penyelesaiannya” yang diselenggarakan oleh Sigma Research Conferences Di Jakarta Tanggal 20 Agustus 2003.

Boedi Harsono. 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan – himpunan Peraturan – peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Dadang Juliantra. 1995, *Sengketa Tanah, Modal dan Transportasi*, Perum LSM.

Dzazuli Bachtiar. 2007, *Eksekusi Putusan Perdata*, Akademia Pressindo, Jakarta.

Elza Syarief. 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG, Jakarta.

M. Yahya Harahap. 2002, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

Mr. Soekanto. 1999, *Pokok – pokok Tanah Adat*, Alumni, Bandung.

- Muchsin & Imam Koeswahyono.2007, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- M. Yahya Harahap. 2012, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksklusif Bidang Perdata Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa kamus Besar Bahasa Indonesia. 2004
Balai Pustaka, Jakarta.
- Rusmadi Murad. 2003, *Kebijakan Nasional Di bidang Pertanahan dan Penanganan Kasus Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Supriadi. 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suhariningsih. 2009, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Menuju Penertiban*, Presta Pustaka Publisher, Jakarta.
- Suardi. 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta.
- Soerjono Soekamto. 2002, *Pengantar penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Solidiki Achmad. 2009, *Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Pengaturan Agenda Land Reform*, Alumni, Bandung.
- Simbolon T. Parakitri. 2006, *Menjadi Indonesia*, Kompas, Jakarta.
- Sentosa Sembiring. 2006, *Himpunan lengkap Peraturan Perundang – Undangan Tentang Badan Peradilan Dan Penegak Hukum*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Syahrani H. Ridwan. 2004, *Seluk Beluk Tanah dan Asas – asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.

Tjondronegoro M.P. Sediono. 2004, *Dua abad Penguasaan Tanah Pola Penguasaan Tanah Pertanian Di Jawa Dari Masa Ke Masa*, Gramedia, Jakarta.

Tauchid Mochammad, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Kehidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Tjakrawala, Djakarta. 2002.

B. PERUNDANG – UNDANGAN

UUD, Undang – Undang Dasar 1945.

UU No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria.

UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah.

KUHPerdata

UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah.

UU No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

C. INTERNET

<http://PN-Balebandung.go.it>, Diakses pada tanggal 2 April 2015.

<http://mahyunish.blogspot.com> diakses tanggal 2 April 2015.