

**ANALISIS YURIDIS TENTANG SENGKETA HAK ATAS TANAH
PERKARANGAN
(Studi Kasus Putusan M.A Nomor 256 K/Pdt/2023)**

Nikita Nadiyanti,¹ Diyan Isnaeni,² Abid Zamzami,³ M. Usman Syahirul Azmani⁴

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932

ABSTRACT

Land disputes are disputes that arise due to conflicts of interest over land. Land disputes cannot be avoided nowadays. This requires improvements in the field of planning and use of land for the welfare of society and most importantly legal certainty therein. The government has made various efforts to resolve land disputes quickly in order to avoid the accumulation of land disputes, which can be detrimental to the community because the land cannot be used because the land is in dispute. Legal resolution efforts regarding land disputes or disputes are regulated in Presidential Decree no. 20/2015 concerning the National Land Agency (BPN) Article 3 points 3 and 4 states that the Head of BPN has the task of carrying out policies in the field of determining land rights, land registration and community empowerment as well as in the field of regulating, structuring and controlling land policy. Considering that Indonesia is a country of law, everything related to the lives of citizens must follow the applicable laws.

Keyword : Land Disputes, Land Law Regulations

ABSTRAK

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa. Upaya penyelesaian hukum mengenai perselisihan atau sengketa tanah diatur dalam Perpres No. 20/2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 angka 3 dan 4 tersebut menyatakan bahwa Kepala BPN mempunyai tugas melakukan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat serta di bidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan. Mengingat negara Indonesia adalah negara hukum, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat sebagian warga negara harus mengikuti hukum yang berlaku.

Kata Kunci : Sengketa Tanah , Peraturan Hukum Pertanahan

PENDAHULUAN

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing,

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

⁴ Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

a. Wewenang Umum

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

b. 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, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

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

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu :

1) Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang bersala dari tanah negara. Contoh: HM, HGU, HGB Atas Tanah Negara, HP Atas Tanah Negara.

2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contoh: HGB Atas Tanah Hak Pengelolaan, HGB Atas Tanah Hak Milik, HP Atas Tanah Hak Pengelolaan, HP Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.⁵

Apabila tanahnya sudah dikuasai secara fisik dan sudah ada alas haknya, maka persoalannya hanya menindak lanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dan diakui oleh Negara agar hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Proses atas hak menjadi hak atas tanah yang diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertifikat tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru. Pembuktian hak baru tersebut didahului dengan suatu penetapan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang memberikan hak tersebut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek tanah yang dapat diperlakukan dengan proses pemberian hak dimaksud umumnya adalah atas tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Jadi secara normatif bukti penguasaan atau pemilikan atas suatu bidang tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah sebelumnya (dasar penguasaan/alas hak lama) masih tetap diakui sebagai dasar penguasaan atas tanah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada masa itu.

Hak-hak Adat maupun Hak-hak Barat yang dijadikan sebagai alas hak tersebut ada yang sudah didaftar pada zaman Hindia Belanda dan ada yang belum didaftar. Pendaftaran hak atastanah pada waktu itu hanyapada hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUH Perdata (BW), sungguhpun ada juga orang-orang pribumi yang mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.

⁵ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, op. cit, hlm. 15.

Golongan Bumi Putera umumnya tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadis ditemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna seperti Grant Sultan Deli, Grant lama, Grant Kejuran, pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga-Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan di lain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran kadaster. Sebaliknya juga dikenal pendaftaran tanah pajak, seperti pipil, girik, petuk, ketitir, letter C yang dilakukan oleh Kantor Pajak di Pulau Jawa.⁶

PEMBAHASAN

A. Analisis Yuridis Putusan MA Nomor 256 K/Pdt/2023

Seringkali adanya kasus kejahatan dengan obyek tanah. Misalnya penipuan, jual beli tanah fiktif, penggunaan (menjaminkan) tanah fiktif kepada bank, pemalsuan sertifikat tanah, penggandaan sertifikat tanah sampai mafia (sindiket) kejahatan tanah dan pula soal tanah warisan. Semakin bertambah banyak penduduk, sementara jumlah tanah tetap, menjadikan sebagian kecil masyarakat berusaha memperoleh tanah secara tidak sah. Misalnya dengan cara penyerobotan dan perampasan tanah. Tidak seimbang rasio antara kebutuhan dengan persediaan tanah, menjadikan banyaknya praktik spekulasi tanah, calo tanah, dan bahkan merebaknya penerbitan sertifikat ganda. Yang dimaksud sertifikat hak atas tanah ganda adalah sertifikat-sertifikat yang diterbitkan atas suatu bidang tanah hak yang saling bertindihan seluruhnya atau sebagian. Subyek pemegang hak bisa atas nama orang atau badan hukum yang sama atau yang berlainan, yang bisa terjadi dimana saja dan kapan saja.⁷

Kasus yang terdapat dalam Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor 256 K/Pdt/2023. Putusan tersebut berisi gugatan dari Ahmad Rofiq, S.H., M.H., Advokat sebagai Penggugat melawan Ike Suharti sebagai Tergugat kepada kepada Yusuf Wibisono, S.H., M.M., M. H.

1. Dalam analisa kasus ini, penulis tidak menyinggung pokok perkara yang terdapat dalam Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor 256 K/Pdt/2023. Kasus Posisi
2. Pada tanggal 7 Desember 2021, 1. MBOK LASINEM, bertempat tinggal di Jalan Mawar Nomor 1 Ds Babadan, Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk, 2.

⁶ Ibid Hal 76.

⁷ Loebby Loqman, Laporan Akhir Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Penanggulangan dan Penyelesaian Sertifikat Bermasalah, (Jakarta:Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1995) , hlm. 32

Ny SRI WAHNYUNI, bertempat tinggal di Jalan Mawar Nomor 1 Ds Babadan, Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk,

3. Tn NUR HUDA, bertempat tinggal di Dsn Sukorami RT 02 RW 01, Ds Patianrowo, Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk. Ketiganya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Rofiq, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Ds. Bukur. Kecamatan Patianrowo, Kabupaten Nganjuk. Lawan IKE SUHARTI, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Barat RT 001 RW 003 Ds Lengkong, Kecamatan Lengkong, Kabupaten Nganjuk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusuf Wibisono, S.H., M.M., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Masjid Nomor 2 Jegreg, Lengkong, Nganjuk.

4. Putusan Pengadilan

Putusan PN NGANJUK Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Njk

a. Dasar gugatan

- 1) Putusan PN NGANJUK Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Njk
- 2) Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) ; DALAM POKOK PERKARA :
- 3) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp 1.600.000 (Satu juta enam ratus ribu rupiah)

b. Dasar pertimbangan

MBOK LASINEM, Ny SRI WAHNYUNI, Tn NUR HUDA adalah sah pemilik sebidang tanah pekarangan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04-02- 2000, Nomor : 31/Babadan/2000, seluas 1.493 m² (seribu empat ratus sembilan puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.26.09.02.00186, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPB) 35.18.100.010.060.0117.0, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Nganjuk, Kecamatan Patianrowo, Desa Babadan dengan batas-batasnya.

Dan IKE SUHARTI Sebagai lawan yang di dampingi kuasa hukum Yusuf Wibisono, S.H., M.M., M.H., dan kawan, Para Advokat, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menguasai tanah tanpa hak dan sangat merugikan Mbok Lasinem, Ny Sri Wahnyuni, Tn Nur Huda.

Tetapi Ike Suharti Sebagai lawan adalah pemilik sah atas obyek sengketa berdasarkan jual beli dengan Feri Sugianto yang memperoleh obyek sengketa dari perikatan jual beli dan kuasa jual dari Juprianto. Dan putusan MA menyatakan siapa saja yang menguasai atau mendapatkan hak atas obyek sengketa untuk menyerahkan kepada pemilik sah tanpa syarat apapun juga dan jika perlu dengan bantuan aparat Negara.

Putusan MA untuk membayar kerugian kepada Mbok Lasinem, Ny Sri Wahyuni, Tn. Nur Huda sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya secara tanggung renteng, kerugian mana haruslah diperhitungkan sejak Mbok Lasinem, Ny Sri Wahyuni, Tn. Nur Huda menguasai obyek sengketa hingga putusan dalam perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum pasti untuk dilaksanakan.

c. Putusan Pengadilan

Para Tergugat Mbok Lasinem, Ny Sri Wahyuni, Tn. Nur Huda mengajukan eksepsi yang pada pokoknya :

- 1) Eksepsi mengenai obyek gugatan tidak jelas (*obscuur libel*).
- 2) Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Nganjuk telah memberikan Putusan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Njk, tanggal 26 April 2022 dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat Mbok Lasinem, Ny Sri Wahyuni, Tn. Nur Huda

- Dalam Pokok Perkara :

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah).

5. Putusan PT SURABAYA Nomor 376/PDT/2022/PT SBY

Tanggal 27 Juli 2022

Pembanding/Tergugat I : Lasinem Diwakili Oleh : Ahmad Rofiq, SH, MH

Pembanding/Tergugat II : Sri Wahyuni Diwakili Oleh : Ahmad Rofiq,SH,MH

Pembanding/Tergugat III : Nur Huda Diwakili Oleh : Ahmad Rofiq, SH,MH

Terbanding/Penggugat : Ike Suharti

Hal Lainnya Mengadili :

- Permohonan banding dari kuasa hukum para pembanding semula para tergugat Mbok Lasinem, Ny Sri Wahyuni, Tn. Nur Huda.
- Pada putusan pengadilan negeri nganjuk tanggal 26 april 2022, nomor 51/pdt.g/2021/pn.njk yang dimohonkan banding tersebut.
- Pembanding semula para tergugat Mbok Lasinem, Ny Sri Wahyuni, Tn. Nur Huda, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menjatuhkan Putusan dari sidang pertama pada Para Tergugat Mbok Lasinem, Ny Sri Wahyuni, Tn. Nur Huda, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Sifat komunalistik dalam konsepsi hukum tanah nasional ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Sedangkan sifat religius terdapat dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.⁸

Norma-norma hukum adat dalam penggunaannya menurut Pasal 5 UUPA akan mengalami pemurnian atau saneering dari unsur-unsurnya yang tidak asli. Hukum adat tersebut dibersihkan cela-celanya serta ditambah kekurangannya agar dapat berlaku umum diseluruh wilayah Indonesia. Ketentuan-ketentuan hukum adat yang diangkat menjadi hukum agraria nasional disaring melalui syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tertentu tersebut sebagaimana termuat dalam Pasal 5 UUPA adalah hukum adat yang :

1. Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.
2. Tidak bertentangan dengan sosialisme Indonesia; dan
3. Tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada dalam UUPA itu sendiri.

⁸ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pembentukan hukum tanah nasional dengan dasar hukum adat yang digunakan adalah konsepsi dan asas-asasnya. Asas-asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional antara lain :

1. Asas religiusitas (Pasal 1 UUPA).
2. Asas kebangsaan (Pasal 1, 2 dan 9 UUPA)
3. Asas demokrasi (Pasal 9 UUPA).
4. Asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial (Pasal 6, 7, 10, 11 dan 13 UUPA).
5. Asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (Pasal 14 dan 15 UUPA);
dan
6. Asas pemisahan horisontal tanah dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

UUPA juga mengambil lembaga-lembaga hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum agraria nasional. Lembaga hukum adat yang dimaksudkan di sini adalah susunan macam-macam hak atas tanah. Macam-macam hak atas tanah dalam hukum adat seperti hak milik/hak yasan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak menikmati hasil hutan ini kemudian diangkat dan dijadikan dasar dalam penyusunan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA. Namun demikian macam-macam hak atas tanah dalam hukum adat tersebut masih perlu disempurnakan sesuai dengan perkembangan masyarakat Indonesia menuju masyarakat modern.

Penyempurnaan tersebut dengan adanya tambahan hak baru yaitu hak guna usaha dan hak guna bangunan. Penyempurnaan terhadap hukum tanah nasional dilakukan dengan tetap mempertahankan nilai-nilai yang lahir dan digali dari akar budaya bangsa Indonesia tanpa menutup diri terhadap perubahan yang terjadi dewasa ini. UUPA juga mengharuskan adanya pendaftaran tanah terhadap macam-macam hak atas tanah tersebut.⁹

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan juga diatur mengenai istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu hak.
- b. Pemberian hak atas tanah.

⁹ Muchsin, et.al, Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah ,Cetakan Kedua (Bandung : Refika Aditama, 2010), hlm. 69.

- c. Pendaftaran atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 yang dimaksud dengan “Kasus Pertanahan” adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan, yang di dalamnya memberikan definisi sengketa, konflik dan perkara pertanahan sebagai berikut :

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.¹⁰

Pada wilayah pedesaan, sengketa terjadi terutama berkaitan dengan sengketa yang obyeknya berupa tanah pertanian. Petani yang karena kemiskinan tidak memiliki tanah untuk digarap, menggarap tanah-tanah kosong atau tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya, petani meminta ganti kerugian. Sengketa juga dapat terjadi karena ketiadaan bukti yuridis formal dalam pembuktian hak penguasaan tanahnya. Faktor kemiskinan menyebabkan petani tidak mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga tanah diambil alih oleh pemerintah dan untuk selanjutnya diberi hak-hak baru kepada para pengusaha atau pemilik modal.¹¹

Sengketa pertanahan di kawasan perumahan biasanya terjadi karena pendudukan tanah yang telah dibebaskan. Pada umumnya hal ini disebabkan pemberian ganti kerugian yang terlalu rendah nilainya atau bahkan belum diterima. Dalam kasus ini BPN tidak bersikap, mengingat hal tersebut berkaitan dengan masalah keperdataan yang harus diselesaikan antara pemilik asal dengan pemilik baru.

Sengketa tanah obyek landreform pada umumnya terjadi pada tanah berkas partikelir dan bekas hak bara, yaitu sengketa antara penggarap bukan penerima redistribusi atau badan hukum . Sedangkan, sengketa hak atas tanah dan batas hak merupakan sengketa mengenai tumpang tindihnya hak/batas hak tersebut. Sengketa ini juga dipicu oleh banyaknya tanah

¹⁰ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta, Alumni, hlm. 22.

¹¹ Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm 169.

yang belum bersertipikat, sedangkan tumpang tindih sertipikat terjadi pada tanah yang sudah bersertipikat (sertipikat ganda).¹²

Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak.¹³ Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan waktu cepat dan biaya murah namun kenyataannya hal itu sulit dilaksanakan.¹⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru. Pembuktian hak baru tersebut didahului dengan suatu penetapan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang memberikan hak tersebut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek tanah yang dapat diperlakukan dengan proses pemberian hak dimaksud umumnya adalah atas tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Penguasaan tanah dapat merupakan permulaan adanya atau diberikannya hak atas tanah, dengan perkataan lain penguasaan tanah secara fisik merupakan salah satu faktor utama dalam rangka pemberian hak atas tanahnya. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, surat pengakuan, aktaotentik maupun surat di bawah tangan dan lain-lain.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, alas hak tersebut diberi istilah data yuridis, yakni keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

¹² *Ibid*, hlm 172.

¹³ Sunarno, "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah", Jurnal Media Hukum, Vol. 13, No. 1 (2006), Yogyakarta: FH UMY

¹⁴ M. Faiz Mufisi, "Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa", Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum, Vol. 8, No. 3 (November 2005)

Penguasaan atas tanah secara yuridis selalu mengandung kewenangan yang diberikan hukum untuk menguasai fisik tanahnya. Oleh karena itu penguasaan yuridis memberikan alas hak terhadap adanya hubungan hukum mengenai tanah yang bersangkutan.

Apabila tanahnya sudah dikuasai secara fisik dan sudah ada alas haknya, maka persoalannya hanya menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dan diakui oleh Negara agar hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Proses atas hak menjadi hak atas tanah yang diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertifikat tanah.

Hak-hak Adat maupun Hak-hak Barat yang dijadikan sebagai alas hak tersebut ada yang sudah didaftar pada zaman Hindia Belanda dan ada yang belum didaftar. Pendaftaran hak atastanah pada waktu itu hanyapada hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUH Perdata (BW), sungguhpun ada juga orang-orang pribumi yang mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.

Golongan Bumi Putera umumnya tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadis ditemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna seperti Grant Sultan Deli, Grant lama, Grant Kejuran, pendaftaran tanah yangterdapat di kepulauan Lingga-Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan di lain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran kadaster. Sebaliknya juga dikenal pendaftaran tanah pajak, seperti pipil, girik, petuk, ketitir, letter C yang dilakukan oleh Kantor Pajak di Pulau Jawa.¹⁵

Surat-surat yang dikategorikan sebagai alas hak atau data yuridis atas tanah pada dasarnya merupakan keterangan tertulis mengenai perolehan tanah oleh seseorang, misalnya saja dengan berupa pelepasan hak bekas pemegang hak, pernyataan tidak keberatan dari bekas pemegang hak tentunya setelah ada ganti rugi. Syarat ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya "sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, pemohon harus

¹⁵ *Ibid* Hal 76.

menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

Tata cara pemberian/penetapan hak tersebut termasuk dalam kategori aturan formalitas yang harus dijalankan dan dilaksanakan oleh pejabat terkait maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan obyek tanah/lahan yang akan didaftarkan/disertipikatkan.

Aturan formalitas ini penting karena sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Dalam hal pemberian atau penetapan hak atas tanah ini baru dapat diproses haknya apabila diajukan permohonan oleh pemilik tanah dengan melampirkan kelengkapan persyaratan baik tanda identitas maupun alas haknya yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanahnya. Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subyek hak), maka Pemerintah sebagai pemangku Hak Menguasai Negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan penerbitan keputusan pemberian haknya.

Pemberian hak tersebut, jika dilihat dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 termasuk pada kategori pendaftaran tanah untuk pertama kali, artinya dilakukan terhadap obyek tanah yang sebelumnya belum terdaftar, baik yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara sporadik.

Secara prosedural, pemberian hak atas tanah yang dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi : a) Pembuatan peta dasar pendaftaran; b) Penetapan batas bidangbidang tanah; c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; d) Pembuatan daftar tanah dan; e) Pembuatan surat ukur.

¹⁶ Djoko Walijatun, Persyaratan Permohonan hak, Majalah Renvoy No. 10.34.III, Maret 2006, hal. 65. dikutip dari Edi Sahputra : Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan, 2009. Hal 133.

Kemudian secara administratif, formalitas dari pemberian hak atas tanah Negara berpedoman Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.¹⁷

C. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

Dalam naskah akademis mediasi yang diterbitkan puslitbang hukum dan peradilan Mahkamah Agung RI Tahun 2007 dijelaskan bahwa mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak-pihak ketiga yang tidak memihak bekerjasama dengan pihak-pihak yang bersengketa membantu memperoleh kesepakatan yang memuaskan. Hal tersebut berbeda dengan proses litigasi ataupun arbitrase, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa. Mediator hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang dipercayakan kepadanya.

Pengertian mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan asas kesukarelaan melalui suatu perundingan.
- b. Mediator yang terlibat bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
- c. Mediator yang terlibat harus diterima oleh para pihak yang bersengketa.
- d. Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan selama perundingan berlangsung.
- e. Tujuan mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa dengan tujuan :
 - 1) Menghasilkan suatu rencana kesepakatan kedepan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa
 - 2) Mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari keputusan-keputusan yang mereka buat.

Mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik dengan cara membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian secara konsensus.¹⁸

Dalam kaitan dengan keuntungan mediasi, para pihak dapat mempertanyakan pada diri mereka masing-masing apakah mereka dapat hidup dengan hasil yang dicapai melalui

¹⁷ Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999

¹⁸ Mahkamah Agung RI, Naskah Akademis Mediasi, Jakarta: Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, 2007, hlm. 35

mediasi (meskipun mengecewakan atau lebih buruk daripada hal yang diharapkan). Bila direnungkan lebih dalam bahwa hasil kesepakatan yang diperoleh melalui jalur mediasi jauh lebih baik lagi, bila dibandingkan dengan para pihak terus-menerus berada dalam persengketaan yang tidak pernah selesai, meskipun persepakatan tersebut tidak seluruhnya mengakomodasikan keinginan para pihak. Pernyataan win-win solution pada mediasi, umumnya datang bukan dari istilah penyelesaian itu sendiri, tetapi dari kenyataan bahwa hasil penyelesaian memungkinkan kedua belah pihak meletakkan perselisihan di belakang mereka.

Pertemuan secara terpisah dengan para pihak dapat lebih meyakinkan pihak yang lemah akan posisi mereka, sehingga mediator dapat berupaya mengatasinya melalui saran dan pendekatan yang dapat melancarkan proses penyelesaian sengketa. Proses mediasi dan keahlian mediator menjadi sangat penting dalam kaitannya dengan pencegahan dan penyalahgunaan kekuasaan.¹⁹

KESIMPULAN

1. Dapat dilihat dalam Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor 256 K/Pdt/2023, dalam salah satu pertimbangannya Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : MBOK LASINEM, Ny SRI WAHNYUNI dan Tn NUR HUDA, dan Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
2. Sengketa tersebut telah dilakukan upaya penyelesaian melalui Pengadilan Negeri di Nganjuk Provinsi Jawa Timur berdasarkan kewenangannya yang bersumber dari Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor 256 K/Pdt/2023. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 19/2021 tertanggal 20 September 2021 yang di buat di hadapan PPAT Hj. Nur Ifta Mufidah, SH, M.Kn atas sebidang tanah perkarangan berikut segala sesuatu yang tumbuh berdiri, tertanam dan ditanam di atasnya Hak Milik Nomor 700/Babadan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04-02- 2000, Nomor : 31/Babadan/2000, seluas 1.493 m2 (seribu empat ratus sembilan puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.26.09.02.00186, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPB)

¹⁹ Syahrizal Abbas, Op.Cit, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm.27

35.18.100.010.060.0117.0, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Nganjuk, Kecamatan Patianrowo, Desa Babadan dengan batas-batasnya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Boedi Harsono, *Op. Cit, Hlm 18*

Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian, hal 29-30.*

Djoko Walijatun, *Persyaratan Permohonan hak, Majalah Renvoy No. 10.34.III, Maret 2006, hal. 65.*

dikutip dari Edi Sahputra : Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan, 2009. Hal 133.

Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hal 106.*

Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum Jakarta, Rajawali Pers, hlm 169.*

Kementerian Agama RI, *Al Qur'an Tajwid dan Terjemahnya (Bandung : Sygma,2010), hal 87.*

Loebby Loqman, *Laporan Akhir Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Penanggulangan dan Penyelesaian*

Sertifikat Bermasalah, (Jakarta:Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1995), hlm. 32

Mahkamah Agung RI, *Naskah Akademis Mediasi, Jakarta: Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, 2007, hlm. 35*

M. Faiz Mufisi, "Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa", *Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum, Vol. 8, No. 3 (November 2005)*

Muchsin, et.al, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah, Cetakan Kedua (Bandung : Refika Aditama, 2010), hlm. 69.*

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah, Jakarta, Alumni, hlm. 22.*

Subekti, *Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, h.20*

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1984, h. 139*

Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2012), hal 191.

Sunarno, "Praktek ADR (*Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 13, No. 1 (2006), Yogyakarta: FH UMY

UNDANG-UNDANG

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 9 tahun 1999

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

INTERNET

Digilib.unila.ac.id/pendahuluan

Eprints.ums.ac.id/3BAB/

e-journal.uajy.ac.id/1MIHO17 Di akses pada tanggal 11 April 2024

Hapusnya Hak Atas Tanah di akses dilanddiary.blogspot.com/2009/12

hapusnya- hak-atas tanah.html. tanggal 9 Mei 2024 pukul 14.23 WIB