



Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Alas Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn)

Juridical Review of Disputes Resolution on Land Rights on Land (Decision Study Number: 347/PDT/2014/PT-Mdn)

Krisman Antonius Zandroto, Marsella, & Alvin Hamzah Nasution

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Medan, Indonesia

Abstrak

Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Pengaturan hak mengenai alas hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur beberapa hak atas tanah yang berada dipermukaan bumi, dibawah permukaan bumi, dan ruang diatas udara. Faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu: sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres, distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Proses penyelesaian sengketa alas hak atas tanah pada putusan nomor:347/Pdt/2014/PT-Mdn adalah diselesaikan melalui jalur litigasi, dimana dalam jalur litigasi badan peradilan diberi wewenang untuk memegang otoritas serta mengadili suatu sengketa. Dalam Setiap proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, para pihak yang terlibat dalam sengketa harus menempuh prosedur yang telah ditetapkan dalam hukum acara. Kata Kunci:Penyelesaian Sengketa; dan Alas Hak Atas Tanah.

Abstract

Land disputes are unavoidable today, this is because various land needs are very high in today's times while the number of land parcels is limited. This demands improvements in the field of land management and use for the welfare of the community and especially legal certainty. The research method used in this paper is a normative juridical method. The research method used is library research and field research. Arrangement of rights regarding the basis of land rights as regulated in Law No. 5 of 1996 concerning Basic Agrarian Principles, regulating several land rights that are on the earth's surface, under the earth's surface, and above the air. The factors causing the frequent emergence of land dispute problems include: the land administration system, especially in terms of land certification, which is not right, the distribution of land ownership is not evenly distributed, the legality of land ownership is based solely on formal evidence (certificates), without regard to productivity. soil. The process of resolving disputes over land rights in decision number: 347 / Pdt / 2014 / PT-Mdn is resolved through the litigation channel, where in the litigation line the judiciary is given the authority to hold authority and adjudicate a dispute. In every dispute resolution process through litigation, the parties involved in the dispute must follow the procedures set out in the procedural law.

Keywords: *Dispute Settlement; and the Right to Land.*

How to Cite: Zandroto, K.A. Marsella, & Nasution, A. H. (2017). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Alas Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn). *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(2) 2021: 156-165,

*E-mail: krismanantoniuszandroto@gmail.com

ISSN 2550-1305 (Online)



PENDAHULUAN

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. (Rusmaidi Murad, 2005:32).

Secara umum, penyebab munculnya sengketa tersebut bermacam-macam, antara lain adalah harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan atau haknya, dan berbagai alasan lain yang menjadi dasar gugatan kepemilikan tanah di pengadilan. Hakikatnya, sengketa hak atas tanah merupakan benturan kepentingan (conflict of interest) di bidang pertanahan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain (antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum). (Sudikno Mertokusumo, 2002:3).

Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa. (Gunawan Wiradi, 2001:4).

Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UU No. 5 Tahun 1960) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat (tanah hak barat ialah tanah bekas milik orang asing, dalam hal ini Belanda) maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA. Untuk dapat masuk kedalam sistem dari UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi. Setelah adanya UUPA masih saja ada masalah yang lingkupnya pada hak atas tanah, seharusnya ada suatu peraturan yang menjelaskan lebih jelas dan mengikat mengenai hak atas tanah. Undang-undang pertanahan tersebut diharapkan secepatnya dibuat dan diundangkan agar dapat memberikan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah. (Parlindungan AP, 1980). Hal ini di karenakan yang menjadi tujuan pokok UUPA adalah salah satunya meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, kesederhanaan dalam hukum pertanahan dan juga memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya tanpa terkecuali.

Berdasarkan Putusan Nomor : 347/PDT/2014/PT-MDN MARAJIKUN Alias MARAJOKUN, Laki-laki, Umur 67 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jalan Balai Desa Gang Keluarga No. 78 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan sebagai Penggugat, melawan HENDRIK, Umur 48 Tahun, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pusat pasar No. 102-103 Kelurahan Pandau Hulu, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan sebagai Tergugat I dan SURATMAN, Umur 55 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sinakma Lingkungan I Desa Tanjung Anom, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang sebagai Tergugat II. (Phinaldo dkk, 2021; Raja G. Dejan).

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 3000 M² yang terletak di Jl. Sinakma Lingkungan I Ds. Tanjung Anom, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang yang diperoleh Penggugat dari Bapak Mertua Penggugat yang bernama Alm. Tukirin sesuai dengan Akta Pindahan Hak No. 541/KPB/1968 tanggal 10 Januari 1968 yang diterbitkan oleh Assisten Wedana Ketjamatan Pantjur Batu. (Ridho S.A.P.M & Alvi H, 2019; Sinaga dkk, 2019).

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

menarik untuk dilakukan penelitian penulisan skripsi ini yang mana penelitian ini akan mengambil judul “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Alas Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 347/Pdt/2014/PT-Mdn)”. (Harahap dkk, 2019; Siagian & Jamilah, 2020).

Adapun permasalahan yang diangkat sehubungan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut: Pertama, bagaimana pengaturan hak mengenai alas hak atas tanah? Kedua, bagaimana faktor-faktor penyebab terjadi sengketa alas hak atas tanah? Dan Ketiga, bagaimana penyelesaian hukum terhadap sengketa alas hak atas tanah pada putusan nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn?

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan hak mengenai alas hak atas tanah, untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadi sengketa alas hak atas tanah, untuk mengetahui penyelesaian hukum terhadap sengketa alas hak atas tanah pada putusan nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn. (Harahap M.I.M, 2018; Rusdi dkk, 2020).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif digunakan dalam penelitian ini guna melakukan penelusuran terhadap penyelesaian sengketa terhadap alas hak atas tanah serta menggunakan berbagai data sekunder seperti data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Dalam penelitian pustaka yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang - Undang, buku-buku, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Adapun dalam metode penelitian hukum normatif terdapat tiga macam teknik dalam pengumpulan data penelitian pustaka yaitu:

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

b. Penelitian Lapangan (Field research)

Penelitian ini dilakukan dengan cara dengan melakukan penelitian langsung lapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke pengadilan tinggi medan dengan cara Wawancara dan mengambil data putusan tersebut. (Wijaya dkk, 2020; Pratama dkk, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hak Mengenai Alas Hak Atas Tanah

Hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur beberapa hak atas tanah yang berada dipermukaan bumi, dibawah permukaan bumi, dan ruang diatas udara. Redefinisi hak atas tanah diperlukan untuk mengatur hak-hak atas tanah utamanya hak atas tanah yang berada di bawah permukaan bumi yang belum diatur secara khusus seperti hak-hak atas tanah yang berada dipermukaan bumi.

Pengaturan hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum yang ada sekarang baru mengatur seputar penggunaan tanah yang meliputi permukaan bumi saja. Dimana dari pemanfaatan permukaan bumi telah memunculkan lembaga-lembaga hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan (Pasal 16 UUPA). Hak-hak atas tanah menurut pasal 4 UUPA yaitu:

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

Hakim Pengadilan Tinggi Medan linton mengatakan tentang pengaturan mengenai alas hak atas tanah ialah diatur dalam undang – undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 yang mana undang – undang tersebut menyebutkan bahwa Hak menguasai dari negara termasuk dalam Pasal 1 ayat (2) undang – undang no 5 tahun 1960 memberi wewenang kepada negara untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pengaturan di atas menunjukkan bahwa tanah hanya diartikan sebagai “permukaan bumi”. Padahal yang dimaksud dengan bumi selain permukaan bumi juga tubuh bumi yang terdapat dibawahnya serta yang terdapat di dasar dan di bawah dasar perairan baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia yang tercermin dalam wawasan nusantara. Ini menunjukkan adanya pembatasan penguasaan seseorang terhadap tanah hanya terbatas pada bagian atas bumi saja, sedangkan yang menyangkut bagian bawah permukaan bumi, air dan ruang yang ada di atas permukaan bumi berada di bawah penguasaan Negara atas dasar hak menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA) serta diatur secara khusus dalam peraturan perundangan, seperti peraturan pertambangan.

Di Indonesia, pengaturan khusus terhadap ruang bawah tanah dan ruang udara memang belum ada, namun sebenarnya telah diatur secara umum dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan hak-hak atas tanah telah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, namun ada penekanan harus untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah tersebut menurut undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi.

Faktor-Faktor Penyebab Terjadi Sengketa Alas Hak Atas Tanah

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di Negara kita ini belum tertib dan terarah. Banyaknya masyarakat yang tidak memiliki tanah, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, timbul niat untuk menguasai tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, social dan politik.

Pengaduan-pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan tersebut, riwayat perolehan tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Melihat dari kasus-kasus sengketa alas hak atas tanah antara pemerintah daerah dan masyarakat maupun antara masyarakat dengan masyarakat, pada dasarnya yang menjadi faktor-faktor penyebab munculnya sengketa adalah: (Herlina Ratna Sambawa Ningrum,2014).

- a. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Masalah ini muncul boleh jadi karena system administrasi yang lemah dan mungkin pula karena banyaknya oknum yang pandai memainkan celah-celah hukum yang lemah.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani atau penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik.
- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah

bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Ironisnya ketika masyarakat miskin mencoba memanfaatkan lahan terlantar tersebut dengan menggarapnya, bahkan ada yang sampai puluhan tahun, dengan gampang mereka dikalahkan haknya di pengadilan tatkala muncul sengketa.

- d. Pemerintah tidak memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.
- e. Ganti rugi yang tidak sesuai dengan keinginan masyarakat
- f. Penetapan sepihak kawasan hutan tanpa mempertimbangkan masyarakat di sekitar.

Hakim Pengadilan Tinggi Medan linton mengatakan bahwa faktor-faktor penyebab terjadi sengketa alas hak atas tanah ialah karena adanya 2 faktor yaitu faktor eksternal dan faktor internal, faktor eksternal merupakan faktor tambahan atau faktor luar dari suatu masalah, kejadian dan sebab kejadiannya sedangkan faktor internal merupakan faktor yang asalnyadari dalam diri seseorang atau individu itu sendiri.

Faktor tersebut dapat terjadi karena beberapa hal ialah sebagai berikut: (Lembaga mediasi dan hukum, lampung revorma agrarian. 2016).

- a. Faktor eksternal dapat terjadi karena:
 1. Masyarakat masih kurang mengetahui undang – undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah
 2. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah
 3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas, sehingga mendorong peralihan fungsi tanah.
- b. Faktor internal dapat terjadi karena:
 1. Tidakdilaksanakannya undang – undang pokok agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
 2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng.
 3. Ketidaktelitian pejabat kantor pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah.

Pada hakekatnya, kasus pertanahan dapat dikategorikan ke dalam konflik hukum dan konflik kepentingan. Konflik hukum melibatkan 2 (dua) pihak yang berbeda pandangan mengenai status hukum masing-masing dalam kaitannya dengan kepemilikan atas tanah tertentu atau berbeda pandangan mengenai hal-hal berkenaan dengan tanah. Konflik hukum ini dapat bersumber dari 4 (empat) sebab pokok, yaitu:

1. Adanya tindakan salah satu pihak yang dinilai sebagai perbuatan melawan hukum atau melanggar hak-hak dari pihak lain, dapat berupa penyerobotan atau pendudukan tanah yang sudah dipunya orang lain, pemindahan patok tanda batas kepemilikan tanah, penyalahgunaan dokumen surat-surat tanah atau keputusan hukum tertentu untuk mendapatkan atau menguasai tanah, dan pemalsuan dokumen untuk memperoleh hak atas tanah atau menguasai tanah orang lain.
2. Adanya keputusan Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau melanggar dan merugikan hak-hak orang lain seperti pengesahan Berita Acara Pengumpulan dan Pemeriksaan Data Fisik yang belum mengandung kepastian hukum, penerbitan sertifikat yang data yuridisnya (subyek hak) belum ada kepastian, dan surat keputusan pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat.
3. Putusan Pengadilan yang dianggap tidak adil dan merugikan kepentingan pihak tertentu sehingga putusan tersebut bukan menyelesaikan konflik namun justru memacu terjadinya konflik.

4. Kebijakan administrasi pertanahan yang belum terpadu dan sektoral telah membuka peluang penggunaan dokumen tanah dari instansi yang berbeda untuk mendapatkan penguasaan dan kepemilikan tanah.

Konflik kepentingan juga melibatkan 2 (dua) pihak atau kelompok namun lebih disebabkan oleh perbedaan kepentingan antara keduanya dan bukan atas dasar klaim keduanya sebagai pihak yang berhak secara yuridis.

Berdasarkan putusan nomor:347/Pdt/2014/PT-Mdn ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa alas hak atas tanah yaitu:

- a. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 3000 M2 yang terletak di Jl. Sinakma Lingkungan I Ds. Tanjung Anom, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang.
- b. Bahwa pada tahun 1980 Penggugat pindah ke Sunggal dan menitipkan tanah tersebut kepada Alm. Tukirin (Mertua Penggugat) oleh Alm. Tukirin tanah tersebut diusahai dengan menanam tanaman palawija dan pohon pisang.
- c. Bahwa pada tahun 2007 Alm. Tukirin meninggal dunia, sebagai pemilik Penggugat bermaksud mengusahai tanah tersebut akan tetapi yang menjadi objek perkara telah dikuasai tanpa hak oleh Tergugat II yang mengatakan kepada Penggugat bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I, sedangkan Tergugat II bertugas menjaga tanah tersebut, alangkah terkejutnya Penggugat mendengar keterangan Tergugat II tersebut.
- d. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah yang menjadi objek dalam perkara ini kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat I.
- e. Bahwa sebagai pemilik sah tanah yang menjadi objek dalam perkara ini, Penggugat telah berusaha untuk mengambil kembali tanah tersebut, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II menghalanginya, sehingga sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat menguasai dan mengusahai tanah tersebut.
- f. Bahwa namun Penggugat tidak putus asa, Penggugat melaporkan masalah tersebut kepada Kepala Desa Tanjung Anom dan Camat Pancur Batu. Atas laporan tersebut pada bulan Juni 2012 Camat Pancur Batu pernah mengundang Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir, sehingga patut diduga Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai itikad baik.
- g. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai tanah yang menjadi objek dalam perkara ini secara tidak sah, maka sangat beralasan hukum menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaads).
- h. Bahwa karena Penggugat khawatir tanah yang menjadi objek dalam perkara ini dialihkan kepada Tergugat I, Tergugat II atau pihak lain, maka sangat beralasan menurut hukum menyatakan peralihan hak tersebut batal atau tidak sah.

Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Alas Hak Atas Tanah Pada Putusan Nomor:347/Pdt/2014/PT-Mdn

Penyelesaian sengketa secara umum dapat diselesaikan dengan berbagai cara, yang mana penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan melalui hal sebagai berikut : (Widya Yuridika, 2018).

- a. Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah.
- b. Penyelesaian melalui Badan Peradilan, yaitu di ajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian tanah secara ilegal yang dimungkinkan oleh Undang-undang No. 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya

Proses penyelesaian sengketa alas hak atas tanah dapat diselesaikan melalui jalur litigasi dan non litigasi. Litigasi adalah proses penyelesaian melalui pengadilan, non litigasi merupakan proses penyelesaian diluar pengadilan, jenis jenis proses penyelesaian melalui jalur non litigasi adalah:

1. Mediasi

Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama. (Abdurrasyid dan Priyatna, 2002).

Mediasi dapat dibagi menjadi dua kategori yakni mediasi di pengadilan (litigasi) dan mediasi di luar pengadilan (non litigasi). Di banyak negara, mediasi merupakan bagian dari proses litigasi, hakim meminta para pihak untuk megusahakan penyelesaian sengketa mereka dengan menggunakan proses mediasi sebelum proses pengadilan dilanjutkan. Inilah yang disebut dengan mediasi di pengadilan. Dalam mediasi ini, seorang hakim atau seorang ahli yang ditunjuk oleh para pihak dalam proses pengadilan, bertindak sebagai mediator. Di banyak negara, seperti Amerika Serikat telah lama berkembang suatu mekanisme, di mana pengadilan meminta para pihak untuk mencoba menyelesaikan sengketa mereka melalui cara mediasi sebelum diadakan pemeriksaan. (Revy S.M. Korah, 2013).

Dalam hal ini sang mediator haruslah seorang yang ahli dan menguasai bidang-bidang yang dipersengketakan meskipun tidak ahli dalam teknik-teknik mediasi. Peran yang bisa dijalankan oleh mediator dalam hal ini ialah memberikan informasi dan saran serta persuasi kepada para disputans, dan memberikan prediksi tentang hasil-hasil yang akan didapatkan. (David Spencer, Michael Brogan, 2006).

2. Konsiliasi

Konsiliasi berasal dari bahasa inggris, yaitu "conciliation" yang berarti "permufakatan". (Bambang Sutiyoso, 2009). Sementara itu, dalam Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition, konsiliasi diartikan sebagai: "Usaha untuk mempertemukan keinginan pihak-pihak yang bersengketa agar mencapai kesepakatan guna menyelesaikan sengketa dengan cara kekeluargaan". (M. Marwan dan Jimmy P, 2006).

Selanjutnya Gunawan Widjaja mengartikan konsiliasi sebagai berikut. Konsiliasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa alternatif yang melibatkan seorang pihak ketiga atau lebih, dimana pihak ketiga yang diikut sertakan untuk menyelesaikan sengketa seseorang secara professional sudah dapat dibuktikan keahwalannya. (Gunawan Widjaja, 2002). Konsiliator dalam proses konsiliasi ini memiliki peran yang cukup berarti oleh karena konsiliator berkewajiban menyampaikan pendapatnya mengenai duduk persoalan dari masalah atau sengketa yang dihadapi, alternatif cara penyelesaian sengketa yang dihadapi, bagaimana cara penyelesaian yang terbaik, apa keuntungan dan kerugian bagi para pihak, serta akibat hukumnya.

Meskipun konsiliatornya memiliki hak dan kewenangan untuk menyampaikan pendapatnya secara terbuka dan tidak memihak kepada salah satu pihak dalam sengketa, konsiliator tidak berhak untuk membuat putusan dalam sengketa untuk dan atas nama para pihak. Jadi dalam hal ini pun sebenarnya konsiliator pasif proses konsiliasi ini. Semua hasil akhir dalam proses konsiliasi ini akan diambil sepenuhnya oleh pihak dalam sengketa yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan di antara mereka.

3. Arbitrase

Arbitrase merupakan penyelesaian sengketa melalui proses pemeriksaan dan pengambilan putusan oleh arbiter tunggal atau majelis arbiter dari lembaga arbitrase, baik oleh lembaga arbitrase yang berlingkup nasional maupun internasional, demikian pula lembaga arbitrase yang bersifat permanent maupun sementara (ad-hoc).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menyebutkan arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Hakim Pengadilan Tinggi Medan linton mengatakan bahwa penyelesaian sengketa berdasarkan putusan nomor 347/PDT/2014/PT.Mdn bahwasannya sengketa tersebut diselesaikan dengan cara litigasi diruang peradilan.

Para pihak dalam sebuah perjanjian juga memilih arbitrase karena proses yang cepat, terjamin kerahasiaannya, ditangani oleh arbiter atau wasit yang ahli di bidangnya, sehingga sengketanya dapat diputuskan menurut keadilan dan kepatutan. (Erman Suparman, 2004). Senada dengan alasan-alasan tersebut, Priyatna Abdurrasyid, menyatakan bahwa arbitrase banyak dipilih karena beberapa alasan yaitu: (Priyatna Abdurrasyid, 2011).

- a. Para pihak yang bersengketa dapat memilih arbiternya sendiri dan untuk ini tentunya akan dipilih mereka yang dipercayai memiliki integritas, kejujura, keahlian, dan profesionalisme di bidangnya masing-masing dan sama sekali tidak mewakili pihak yang memilihnya. Ia seorang yang independen dan bukan penasehat hukumnya;
- b. Proses majelis arbitrase konfidensial dan oleh karena itu dapat menjamin rahasia dan publisitas yang tidak dikehendaki;
- c. Putusan arbitrase, sesuai dengan kehendak dan niat para pihak merupakan putusan final dan mengikat para pihak bagi sengketanya. Lain lagi dengan putusan pengadilan yang terbuka bagi peninjauan yang memakan waktu lama;
- d. Karena putusannya final dan mengikat, tata caranya biasanya cepat, dengan biaya terukur serta jauh lebih rendah dari biayabiaya yang harus dikeluarkan dalam proses pengadilan;
- e. Tata cara arbitrase lebih informal dari tata cara pengadilan dan oleh karena itu terbuka untuk memperoleh dan tersedianya tata cara penyelesaian kekeluargaan dan damai (*amicable*), memberi kesempatan luas untuk meneruskan hubungan komersial para pihak di kemudian hari setelah berakhirnya proses penyelesaian sengketa.

Namun pada putusan nomor:347/Pdt/2014/PT-Mdn proses penyelesaian sengketa yang dipilih yaitu melalui litigasi. Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ditempuh melalui badan peradilan. Menurut Usman penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi merupakan cerminan dari doktrin *trias politica* dimana badan-badan peradilan diberi wewenang dan memegang otoritas mengadili suatu sengketa. Setiap proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, para pihak yang terlibat dalam sengketa harus menempuh prosedur yang telah ditetapkan dalam hukum acara (*due toprocess*).

Sengketa perdata yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat yang bersengketa. Barang siapa yang merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, maka yang bersangkutan apabila menghendaki penyelesaian melalui pengadilan, menurut Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBG harus mengajukan gugatan dengan permohonan agar pengadilan memanggil kedua belah pihak untuk menghadap dimuka sidang pengadilan untuk diperiksa sengketanya atas dasar gugatan tersebut. (Sudikno Mertokusumo, 2006).

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang bersengketa, dimana dalam penyelesaian sengketa itu diselesaikan oleh pengadilan. Penyelesaian melalui litigasi tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi lebih dari itu, yaitu menjamin suatu bentuk ketertiban umum, yang tertuang dalam undang-undang secara eksplisit maupun implisit.(Garry Goodpaster).

Sengketa perdata yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat yang bersengketa. Barang siapa yang merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, maka yang bersangkutan apabila menghendaki penyelesaian melalui pengadilan, menurut Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBG harus mengajukan gugatan dengan permohonan agar pengadilan memanggil kedua belah pihak untuk menghadap dimuka sidang pengadilan untuk diperiksa sengketanya atas dasar gugatan tersebut.

SIMPULAN

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

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrasyid dan Priyatna, (2002), Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Jakarta: Fikahati Aneska
- Bambang Sutiyoso, (2009), Penyelesaian Sengketa Bisnis: Solution dan Antisipasi bagi Peminat Bisnis dan cetakan pertama, Jakarta: Tatanusa.
- David Spencer, Michael Brogan, 2006.
- Erman Suparman, (2004), Pilihan Forum Arbitrase dalam Sengketa Komersial untuk Penegakan Keadilan, Garry Goodpaster, Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa, Dalam Seri Dasar Hukum.
- Gunawan Widjaja, (2002), Alternatif Penyelesaian Sengketa, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Gunawan Wiradi, (2001), Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian
- Harahap, M.I.M. (2018). Analisis Yuridis Tindak Pidana Korupsi dengan Menggunakan Jabatan (Studi Putusan No. 296/Pid.B/2010/PN.Mdn). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 1 (1): 1-8.
- Harahap, R.R.M, Munawir, Z & Hidayani, S. (2019). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Atas Pemakai Kartu Kredit Tipe Gold Dengan Bank Penerbit Kartu Kredit (Studi Putusan No. 161/Pdt-G/2017/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 136-142,
- Herlina Ratna Sambawa Ningrum, Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Hukum Volume 1 / Nomor 1 / Juni 2018. Jakarta: PT. Fikahati Aneska.
- Keadilan, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume I No. 2 Mei-Agustus 2014.
- Lembaga mediasi dan hukum, lampung revorma agrarian.2016, Penyebab timbulnya sengketa tanah.
- M. Marwan dan Jimmy P, (2006), Kamus Hukum: Dictionary of Law, Complete Edition, Surabaya: Reality Menghadapi Sengketa Kini dan Mendatang, Yogyakarta: Citra Media Hukum.
- Negara, (Makalah tidak diterbitkan).
- Ng, J., Phinaldo, C., Nathania, B., & Aisyah, A. (2021). Tinjauan Yuridis Kedudukan Harta Suami Istri Sebelum dan Sesudah Terjadinya Perkawinan (Studi Kasus Penetapan 39/Pdt/2018/PN Madiun). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(3), 1323-1328. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v3i3.555>
- Parlindungan AP, (1980), Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni Bandung. Perdagangan Internasional, Vol. XXI/No.3/April-Juni/2013.
- Pratama, A., Zulyadi, R., & Pinem, S. (2021). Analisis Yuridis Tindak Pidana Pencucian Uang (Studi Putusan No. 311/Pid.Sus/2018/Pn. Mdn). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 974-981. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.784>
- Priyatna Abdurrasyid, (2011), Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), Edisi Ke-2 Revisi, Publisher.
- Raja G. Dejan, G, Barus, U.M & Muazzul. (2019). Tinjauan Yuridis Kompetensi Absolut Pengadilan Sebagai Faktor Penyebab Tidak Dapat Diterimannya Gugatan (Studi Kasus Putusan No 150/Pdt.G/2016/PN Lbp). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 41-51
- Revy S.M. Korah, Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa
- Ridho, S.A.P.M & Alvi, H (2019). Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen Pernikahan Terhadap Anggota TNI Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2014 (Studi Kasus Putusan No: 44-K/PM.I-02/AD/IV/2018 Pengadilan Militer I-02 Medan) *JUNCTO*, 1(1) 2019: 1-9,
- Rineka Cipta.

- Rusdi, R., Mulyadi, M., & Afan, I. (2020). Analisis Yuridis Penghentian Penyidikan terhadap Tindak Pidana Korupsi Ditreskrimsus Polda Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(3), 720-734. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v2i3.78>
- Rusmaidi Murad, (2005), *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan*, Bandung: Siagian, F.F. & Jamilah. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Alasan Penerbitan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pemilihan Kepala Daerah. *JUNCTO*, 2(1) 2020: 78-86
- Sinaga, A.P, Lubis, A. A & Munthe, R. (2019). Tinjauan Yuridis Permufakatan Jahat Penyalahgunaan Narkotika Berdasarkan Undang-Undang No : 35 Tahun 2009 Tentang Narkotika (Studi Putusan Nomor : 423/Pid/2018/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 10-18,
- Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Widya Yuridika, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Wijaya*, E., Fendy, F., & Aisyah, A. (2020). Yuridis Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Mestika Dharma, Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(2), 412-418. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v3i2.322>