

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
KOPERASI UNIT DESA (KUD) “URBA” DI
KABUPATEN BATANG**



**Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S2**

**Program Studi
Magister Kenotariatan**

**oleh :
PONGKI SUGIARTO, SH
B4B 006196**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PPOGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH KOPERASI UNIT
DESA (KUD) “URBA” DI KABUPATEN BATANG**

**Disusun Oleh
PONGKI SUGIARTO, SH
NIM B4B 006196**

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 26 April 2008
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

**Menyetujui
Komisi Pembimbing**

Dosen Pembimbing

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

**ANA SILVIANA, S.H, M.Hum
NIP : 132 046 692**

**MULYADI, S.H., M.S.
NIP : 130 529 429**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, April 2008

Yang menyatakan

PONGKI SUGIARTO, SH

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Illahi Robbi atas segala rahmad, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga bisa menyelesaikan penulisan tesis dengan judul : **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH KOPERASI UNIT DESA “URBA” DI KABUPATEN BATANG.**

Terdorong keinginan untuk mengetahui permasalahan sengketa tanah Koperasi Unit Desa “URBA” yang telah diputus Pengadilan Negeri hingga Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung, serta telah mempunyai kekuatan hukum tetap, namun begitu diselesaikan oleh kedua belah pihak dengan cara kekeluargaan dan cara damai yakni dengan Akta Perjanjian Perdamaian, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah.

Selain hal tersebut penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Berkat bimbingan, arahan dan dukungan dari semua pihak, penulis ucapkan terima kasih atas selesainya tesis ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Mulyadi, S.H., MS. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro;

2. Ibu Ana Silviana, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar dan tulus ikhlas memberikan bimbingan, dukungan seraf arahan sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini;
3. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum, selaku Dosen Wali atas bimbingan dan arahan selama penulis belajar di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak Eddy Sumarsono, Aptn, atas dukungannya dan telah membantu memberikan data-data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini;
5. Ayahanda (Alm) A.Djahri dan Ibunda (Alm) Sri Sugiarti tercinta atas kasih sayang yang tulus, membesarkan, dan pengorbanannya, semoga mendapat tempat di sisi-Nya, do'a ku selalu dalam sholatku. Ibu, aku belum sempat membahagiakan engkau;
6. Ayahku Ansorudin Suratmin, yang telah membesarkan, dan membimbingku.
7. Ibuku Chamdanah, atas do'a restunya.
8. Lakshmi Pudyastuti, SE, tersayang atas pengorbanan dan kesetiiaannya mendampingi penulis
9. Kakak-kakakku tercinta Ir.M.Zaenudin, sekeluarga, Adik-adiku Budi Utomo, SE, sekeluarga, M.Taufik Hidayat, SE.Akt, sekeluarga, serta adikku A.Wahyu.P (Aan), atas do'a restu dan dukungan serta pengorbanannya.
10. Teman-teman senasib seperjuangan Mkn angkatan 2006 Undip, Gayuh, Ningrum, Nurin, Ibu Yanti, Ibu Sartini, Mbak Ratih, Mbak Jimi, Mbak Evi, Heni, Sari, SH.Mkn, Nita, Mbak Yani, Yuda, SH., MKn., Ria, SH., Mkn,

Joko, dan lainnya terima kasih atas dukungan, dan persaudaraan serta persahabatannya;

11. Teman-teman Base camp di Pleburan, P' Wakiyo, Aan, Widodo, Muharam, Bos Edi, Wiwit, Purwanto, Beki, P'Qaji atas persahabatan dan persaudaraan yang tulus, sukses selalu, semoga persahabatan ini tidak lekang oleh waktu.
12. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Semoga, Tesis yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang Hukum Agraria khususnya Hukum Pertanahan. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka hal tersebut bukan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis.

Kritik dan saran untuk penyempurnaan tesis ini selalu penulis harapkan.
Semoga bermanfaat, Wassalam.

Semarang, April 2008.

Penulis

PONGKI SUGIARTO, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	x
ABSTRAK	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Sistematika Penulisan	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 . Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Menurut UUPA ...	12
2.1.1.Hak Milik	12
a. Pengertian dan Sifat Hak Milik	12
b. Subyek Hak Milik	13
c. Terjadinya Hak Milik	15
d. Hapusnya Hak Milik	16

e. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Milik	17
2.2. Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah	20
2.2.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	20
2.2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	21
2.2.3. Alas-alas Bukti Kepemilikan Tanah.....	23
2.3. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	26
2.3.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	26
2.3.2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	28
2.3.3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	30
2.3.4. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	32
2.3.5. Obyek Pendaftaran Tanah	38
2.4. Jual Beli Hak Atas Tanah	39
2.4.1. Jual Beli Menurut Hukum Perdata Barat	39
2.4.2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	40
2.4.3. Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional / UUPA	42
2.4.4. Para Pihak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah	43
2.5. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah	48
2.5.1. Pengertian Sengketa	48
2.5.2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa	50
2.6. Alternatif Penyelesaian Sengketa	53
2.6.1. Pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa	54
2.6.2. Cara-cara Alternatif Penyelesaian Sengketa	55
2.6.3. Konsep dan Prosedur APS menurut UU No.30/1999.....	57

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan.....	59
3.2. Spesifikasi Penelitian	60
3.3. Metode Pengumpulan Data	61
3.4. Obyek Penelitian	63
3.5. Metode Pengolahan dan Penyajian Data	63
3.6. Metode Analisis Data	63

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Uraian Kasus Sengketa Tanah Koperasi Unit Desa “URBA” di Kabupaten Batang	65
4.2. Proses Penguasaan Tanah oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”	73
4.3. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Perkara No.15.G/1981 Pdt/PN.Btg	76
4.4. Perjanjian Perdamaian dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”	79

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	84
5.2. Saran	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia. Kenyataan sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah, baik yang ada di atas maupun yang ada di dalam tanah.

Hubungan hukum antara manusia dengan tanah di Indonesia telah lama mendapat perhatian. Sifat hubungan ini berkembang menurut berkembangnya budaya terutama oleh pengaruh sosial, politik dan ekonomi. Kuatnya sistem penguasaan tanah oleh masyarakat merupakan cermin dari sistem budaya dan perekonomian di Indonesia.

Persoalan tanah dalam era pembangunan dan industrialisasi semakin rumit dan potensial menimbulkan gejolak. Pendekatan pemecahan tidak semata-mata bersifat teknis yuridis tetapi juga menyangkut pertimbangan sosial ekonomi.¹ Munculnya persoalan pertanahan akhir-akhir ini sudah cukup memberikan bukti bahwa persoalan pertanahan telah menjadi persoalan laten. Tanah tidak hanya bernilai ekonomis, akan tetapi juga dipandang memiliki nilai histories religius yang kuat. Sehingga tidak jarang sampai mati pun tanah akan tetap dipertahankan. Begitu kuatnya hubungan tanah dengan

¹ Achmad Sodiki, *Konflik Pemilikan Hak Atas Tanah Perkebunan* (Jakarta : Prisma No.9, 1996), hal 56

manusia menjadikan ciri khusus bagi persoalan pertanahan yang berkembang di Indonesia.

UUPA dalam kaitannya dengan pembentukan hukum nasional, khususnya hukum tanah nasional merupakan implementasi dari amanat Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yaitu : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” hal ini dapat ditemukan dalam sifat, isi, tujuan maupun semangat yang terkandung di dalam UUPA yang sekaligus merupakan bentuk pengejawantahan aspirasi bangsa Indonesia dalam upaya melakukan pembaharuan Hukum Tanah Nasional. Hal tersebut dapat dipahami apabila dilihat dari sejarah kelahiran bangsa dan Negara Republik Indonesia, UUPA lahir sebagai bentuk jawaban dari tuntutan atas kebutuhan perangkat hukum yang bersifat nasional yang mampu mengatur serta memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dimiliki oleh bangsa Indonesia dalam rangka menuju cita-cita kemerdekaan yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur. Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah merupakan salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA, selain dalam usaha pembaruan hukum dan dalam rangka untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan Hukum Tanah Nasional.

Pada dasarnya pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat meliputi beberapa unsur, yaitu :²

- a. Subyek pemohon, berupa data pribadi / warga Negara
- b. Lokasi tanahnya (obyek), menyangkut letak sebenarnya tanah yang diuraikan serta batas-batas yang tegas.
- c. Bukti-bukti perolehan haknya secara beruntun dan sah menurut hukum.

Proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya saja dan juga harus dikaji dari segi hukumnya. Pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik / pemegang hak atas tanah menurut hukum tanah nasional diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2); Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2), yang akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemberian perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum mengandung arti setiap warga Negara Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan mantap. Penguasaan yang mantap berarti ditinjau dari aspek waktu / lamanya seorang dapat mempunyai / menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, sedangkan penguasaan secara aman berarti si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga Negara dalam bentuk misalnya penguasaan illegal ataupun dari Penguasa.³

² Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1991) hal 17

³Arie Sukanti Hutagalung, *Tata Cara Memperoleh Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Pendidikan dan Latihan Penyelesaian Konflik Pertanahan

Pemberian jaminan kepastian hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah dapat dituangkan dalam kepemilikan tanah melalui surat tanda bukti hak yang berbentuk sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat hak atas tanah merupakan suatu alat bukti hak bagi pemilik tanah yang menerangkan bahwa data mengenai tanah yang tertera di dalamnya adalah benar-benar miliknya. Oleh karena itu dengan sertipikat tanah seorang ditetapkan sebagai pemilik dari tanah yang bersangkutan, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.⁴

Penerbitan sertipikat hak atas tanah bagi pemilik tanah mempunyai tujuan. Tujuan yang ingin dicapai adalah demi diperolehnya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (Recht Kadaster), sebagaimana halnya tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA yang dituangkan Pasal 19 ayat (1) yaitu “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah”.

Kepastian hukum, yang dimaksud meliputi :

- a. Kepastian subyek (Pemegang haknya)
- b. Kepastian obyek (letak, luas dan batas-batasnya)
- c. Kepastian hak (jenis hak atas tanahnya)

Sebagai hasil dari proses kegiatan pendaftaran tanah adalah sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat karena data yang

Diselenggarakan oleh Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia, Di Jakarta tanggal 3-7 Desember 2001.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional. (Jakarta : Djambatan 2005). Hal 83

terdapat di dalamnya baik data fisik dan data yuridis merupakan data yang dapat dipercaya kebenarannya. Hal ini sesuai dengan sistem Publikasi yang dipakai oleh UUPA dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu system publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari, maupun berperkara di pengadilan⁵.

Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah bagi pemilik hak menurut Hukum Tanah Nasional masih bias dirubah apabila dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Seperti kasus sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Batang antara WINNY RACHMAINDRIJA, sebagai pemilik bidang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat dengan Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" yang memegang bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang terhadap bidang tanah yang sama.

Kasus ini terjadi, bermula dari Koperasi Unit Desa "URBA" yang berkedudukan di Baros, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang mendirikan bangunan kantor di Desa Kalipucangwetan, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang. Ternyata diketahui bahwa tanah tempat didirikan bangunan kantor

⁵ Ibid hal. 82

tersebut adalah milik saudara Winny Rachmaindrija yang dibuktikan dengan alat bukti sertipikat yaitu

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 3, Gambar Situasi nomor 261/1978, luas lebih kurang 1.770 m² (seribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama WINNY RACHMAINDRIJA.
2. Sertipikat Hak Milik nomor 4, Gambar Situasi 262/1978, luas lebih kurang 220 m² (duaratus dua puluh meter persegi) atas nama WINNY RACHMAINDRIJA.

Sehingga pihak Winny Rachmaindrija mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batang untuk menyelesaikan kasus tersebut. Tanah Hak Milik nomor 3 dan Hak Milik nomor 4, semula adalah tanah bekas Hak Yasan yang dalam Buku C Desa Tertera atas nama Muayanah seluas ± 1.780 m² (kurang lebih seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) dan atas nama SAHURI seluas ± 220 m² (kurang lebih duaratus dua puluh meter persegi).

Pada tahun 1975, dalam rangka untuk membangun gudang dan lantai jemur, Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" membutuhkan lahan seluas ± 2.000 m² (kurang lebih duaribu meter persegi) dan memutuskan untuk membeli tanah sawah milik MUAYANAH dan SAHURI. Jual beli 2 (dua) bidang tanah bekas hak yasan tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa Kalipucang Wetan dimana letak tanah tersebut berada. Dan untuk keperluan administrasi dan pengurusan sertipikat tanah tersebut Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" menyerahkan kepada Kepala Desa yang pada waktu itu bernama SYAMSURI.

Pada bulan November tahun 1977 atas bidang tanah bekas Hak Yasan tersebut dijual lagi oleh penjual NASOCHA (anak Muayanah) kepada Winny Rachmaindrija dihadapan PPAT Camat yang selanjutnya diterbitkan sertipikat nomor 3 dan 4 atas bidang tanah tersebut dengan Hak Milik.

Pada tahun 1981 di atas tanah tersebut oleh Koperasi Unit Desa "URBA" mulai dilaksanakan pembangunan untuk Kantor Koperasi Unit Desa. Merasa berhak atas tanah tersebut, maka Winny Rachmaindrija mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri dengan dasar untuk menghentikan pembangunan Kantor Koperasi Unit Desa (KUD) karena pihak Koperasi Unit Desa (KUD) telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan pemilik tanah yang sah yaitu saudari Winny Rachmaindrija sampai ada putusan yang sah dari Pengadilan. Sengketa tersebut diputus sampai pada tingkat Peninjauan Kembali yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batang, bahwa jual beli yang sah adalah antara pihak Koperasi Unit Desa (KUD) dengan MUAYANAH dan SAHURI.

Namun dalam perjalanannya putusan Pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dikesampingkan oleh kedua belah pihak dengan memilih penyelesaian melalui jalan perdamaian.

Bagaimana proses jalannya kasus tersebut, selanjutnya penulis angkat dalam suatu penelitian untuk tesis dengan judul :

**“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH KOPERASI UNIT DESA
(KUD) “URBA” DI KABUPATEN BATANG.**

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses penguasaan tanah oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” di Kabupaten Batang ditinjau dari Ketentuan Hukum Tanah Nasional?
2. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara nomor 15.G/1981 Pdt.G / PN.BTG. tentang penyelesaian sengketa tanah antara Winny Rachmaindrija dengan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” yang berkedudukan di Baros, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang sesuai dengan ketentuan hukum tanah nasional ?
3. Mengapa pihak Winny Rachmaindrija dan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” memilih penyelesaian sengketa tanahnya melalui perdamaian ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- 1.3.1. Untuk mengetahui proses penguasaan / kepemilikan tanah oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” yang berkedudukan di Baros, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang menurut Ketentuan Hukum Tanah Nasional.
- 1.3.2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara No. 15.G/1981 Pdt.G / PN.BTG tentang proses penyelesaian sengketa tanah antara Winny Rachmaindrija dengan Koperasi Unit Desa (KUD)

“URBA” yang berkedudukan di Baros, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang sesuai / tidak dengan Hukum Tanah Nasional.

1.3.3. Untuk mengetahui motifasi / latar belakang saudara Winny Rachmaidrija dan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” memilih menyelesaikan sengketa melalui perdamaian.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian mengenai penyelesaian sengketa tanah Koperasi Unit Desa (KUD) URBA di Kabupaten Batang, ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis.

1.4.1 Manfaat secara teoritis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya Hukum Agraria / Pertanahan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah dan kekuatan pembuktian dengan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan Ketentuan Pasal 19 UUPA.

1.4.2 Manfaat secara praktis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi para pengambil keputusan dan para penegak hukum dalam penyelesaian sengketa tanah serupa.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan tesis yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Koperasi Unit Desa (KUD) ‘URBA’ DI Kabupaten Batang, sistematikanya adalah sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini berisi teori-teori dan peraturan dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas yaitu mengenai Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah Menurut UUPA, Ketentuan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah, Ketentuan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah, Jual Beli Hak Atas Tanah, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

BAB III METODE PENELITIAN, menguraikan secara jelas tentang metode penelitian yang dilakukan meliputi Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Pengumpulan Data, Obyek Penelitian, Metode Pengolahan dan Penyajian Data, serta Metode Analisa Data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab ini terdiri dari Sub bab uraian kasus sengketa tanah KUD “URBA” di Kabupaten Batang meliputi Putusan Pengadilan Negeri, Putusan Pengadilan Tinggi, dan Putusan Mahkamah Agung serta Putusan Peninjauan Kembali, Sub bab Proses Penguasaan tanah oleh Koperasi Unit Desa “URBA” di Kabupaten Batang yang meliputi analisa penulisan tentang penguasaan tanah KUD “URBA” tersebut, Sub bab Dasar Pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Batang nomor 15.G/1981 Pdt/PN.BTG dikaitkan dengan ketentuan

Hukum Tanah Nasional dan Sub bab latar belakang pemilihan penyelesaian sengketa tanah melalui perdamaian.

BAB V PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan Penyelesaian Sengketa Tanah KUD.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Menurut UUPA

2.1.1. Hak Milik

a. Pengertian dan Sifat Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak *Eigendom*. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :⁶

1). *Turun temurun;*

Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah yang dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada warisnya.

2). *Terkuat;*

Terkuat artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain.

⁶ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum PertanahanII Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), Hal. 5-6.

3). *Terpenuhi;*

Terpenuhi artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

4). *Dapat beralih dan dialihkan*

5). *Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;*

6). *Jangka waktu tidak terbatas.*

b. Subyek Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4)

UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- 1). *Warga Negara Indonesia;*
- 2). *Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.*
- 3). *Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan-tanpa-wasiat atau percampuran harta karena pewarisan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh ke negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.*
- 4). *Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 ini.*

Menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, pertimbangannya ialah karena bagi badan-badan hukum telah disediakan hak-hak lainnya (asal saja dalam hal ini ada jaminan-jaminan yang cukup bagi kepentingan-kepentingan khusus).

Hak-hak lainnya itu menurut Pasal 28, Pasal 35 dan Pasal 41 UUPA ialah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17 UUPA).⁷

Meskipun pada dasarnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, akan tetapi mengingat kepentingan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka oleh Pemerintah diadakan suatu “*escape clause*” (pasal pengecualian) yang memungkinkan badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik atas tanah. Menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA, dengan adanya “*escape clause*” tersebut maka cukuplah apabila nantinya diperlukan hak milik bagi sesuatu macam badan hukum diberikan “*dispensasi*” oleh Pemerintah dengan jalan menunjuknya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan pada Pasal 49 UUPA ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya itu diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan tersebut.⁸

Peraturan Pemerintah yang menunjuk badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik adalah Peraturan Pemerintah

⁷ Soedharyo Soimin : *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta, Sinar Grafika : 2004) hal.3

⁸ G.Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra dan Ance G.Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia* (Jakarta, Bina Aksara : 1986), hal 4.

nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yang meliputi :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah. Karena pada prinsipnya Badan Hukum tidak dapat memiliki / menguasai tanah dengan Hak Milik kecuali badan-badan hukum yang telah ditunjuk oleh Pemerintah di atas.

c. Terjadinya Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 22 ayat 1 UUPA, dinyatakan bahwa *“Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.”*

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1), Hak Milik terjadi karena :

- a. *Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan pemerintah.*

b. *Ketentuan Undang-undang*

Hak Milik terjadi karena karena Ketentuan Undang-undang yaitu karena ketentuan Konversi. Konversi adalah perubahan secara yuridis dari tanah-tanah lama (Tanah Adat dan Tanah Barat) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960.⁹

Hak atas tanah lama yang dapat dikonversi menjadi Hak Milik antara lain : Hak Agrarische Eigendom, Hak Yasan, andarbeni, Hak Norowito matok yang pemiliknya memenuhi syarat dalam Pasal 21 UUPA (Pasal II Ketentuan Konversi).

d. Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27 UUPA Hak Milik hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi :

a. Tanahnya jatuh kepada Negara karena :

1. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam UU No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya;
2. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; (Tatacara pelepasan hak tersebut diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Perubahan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

⁹ AP.Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan* (Bandung : Mandar Maju, 2003). hal 62

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

3. Ditelantarkan artinya tanahnya ditelantarkan maka akan diproses dengan Peraturan Pemerintah (PP) No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar;
4. Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2), apabila pemegang hak atas tanah sudah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

b. Tanahnya musnah.

Hak Milik atas tanah dapat hapus karena tanahnya musnah. Secara teoritis suatu hak atas tanah ada karena adanya subyek hak, obyek hak dan hubungan hukum antara subyek dan obyeknya. Apabila salah satu dari unsur tersebut sudah tidak ada lagi dalam hal ini obyeknya, artinya tanahnya musnah, maka konsekuensinya hak itu pun hilang.¹⁰

e. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Milik

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa “*Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...*”

Dengan demikian, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi {Pasal 4 ayat (1)}. Sedang hak atas tanah adalah hak

¹⁰ Oloan Sitorus, HM.Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006), hal : 110.

atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk dipergunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.¹¹ Oleh karena itu dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2), hak atas tanah memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang dihaki dan adanya pembatasan yang bersifat umum misalnya bahwa penggunaan wewenang tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak lain.

Pemegang Hak Milik mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan tanah Hak Milik secara individual yang artinya bahwa tanah hak milik boleh dikuasai dan dipergunakan secara individual dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakan secara

¹¹ Budi Harsono, *op.cit.*, Hal 18

kolektif.¹² Persyaratan bagi pemegang hak atas tanah yang menunjuk kepada perorangan, baik Warganegara Indonesia maupun orang-orang asing dan badan-badan hukum, juga menunjukkan prinsip, penguasaan dan penggunaan tanah secara individual tersebut (Pasal 21, 29, 36, 42 dan 45).

Selain kewenangan-kewenangan, pemegang hak milik mempunyai kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah tersebut.

Dalam UUPA kewajiban tersebut bersifat umum, diatur dalam :¹³

1. Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa : “*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”.
2. Pasal 15 dihubungkan dengan Pasal 52 ayat (1) tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Berhubung dengan fungsi sosial, maka hal sewajarnya, bahwa tanah harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah

¹² Budi Harsono. *Ibid.*, Hal 233

¹³ Budi Harsono, *Ibid.*, Hal 295

kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, atau badan-badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan dengan tanah itu. (Pasal 15 UUPA).

2.2. Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

2.2.1. Pengertian Seripikat Hak Atas Tanah

2.2.1.1 Menurut UUPA

Pasal 19 ayat (2) huruf c secara eksplisit menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.¹⁴

2.2.1.2 Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen (Pasal 13).

Jadi sertipikat adalah tanda bukti hak yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu yang bentuknya

¹⁴ Budi Harsono, *ibid.*, Hal 500

ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional.¹⁵

2.2.1.3 Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis obyek yang didaftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah.

2.2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Hasil akhir dari suatu kegiatan pendaftaran tanah adalah dengan diterbitkannya alat bukti hak kepemilikan tanah berupa sertipikat hak atas tanah. Fungsi sertipikat tanah bagi pemilik tanah adalah :

1. Sertipikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagai fungsi utama dari sertipikat yang disebut dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c UUPA. Dengan dimilikinya sertipikat hak atas tanah, maka seseorang atau badan hukum akan dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah, bila jelas namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Mereka juga dapat membuktikan mengenai keadaan dari tanahnya, yaitu luas, batas-batas, bangunan-bangunan yang ada dan hak-hak lain yang membebaninya. Fungsi ini dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 32 ayat (1)

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, Op.cit hal.23

bahwa, “ *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*”

Artinya, semua keterangan yang tercantum di dalam sertipikat tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Apabila ternyata data yang termuat dalam sertipikat ada kesalahan, maka dapat diadakan perubahan, tambahan dan pembetulan seperlunya oleh BPN sebagai instansi yang membuatnya dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan ada kesalahan tersebut dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, atas permohonan dari yang merasa dirugikan.

2. Sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank / kreditur untuk memberikan jaminan uang kepada pemiliknya.¹⁶
3. Bagi pemerintah, dengan adanya sertipikat hak atas tanah maka diperoleh data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap yang tersimpan di Kantor Pertanahan dalam rangka penyusunan perencanaan kegiatan pembangunan.¹⁷

¹⁶ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti*, (Jakarta : Cipta Jaya, 2006), hal: 27.

¹⁷ Loc.Cit.

Sertipikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya karena segala sesuatu dapat dengan mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Selain dengan dimilikinya sertipikat dapat menjamin kepastian hukum, pemiliknya juga mendapat perlindungan hukum.

Perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Dengan pernyataan tersebut, maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.¹⁸

2.2.3. Alat-alat Bukti Kepemilikan Tanah

Pasal 60 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terdapat beberapa macam alat bukti tertulis yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah adalah :

¹⁸ Boedi Harsono, Op.cit, hal.479.

1. Grosse akta hak eigendom,
2. Surat Tanda Bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan,
3. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959,
4. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA,
5. Petuk Pajak Bumi sebelum berlakunya PP No, 10 Tahun 1961,
6. Akta Pemindahan Hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan,
7. Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh PPAT,
8. Akta Ikrar Wakaf,
9. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah yang diambil pemerintah,
10. Surat Keterangan Riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan.

Dari beberapa alat bukti lama yang dapat digunakan untuk melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 ada 2 alat bukti yang perlu mendapatkan perhatian, yaitu :¹⁹

1. Alat bukti Kesaksian

¹⁹ Fia S.Aji (Kantor Pertanahan Gorontalo), *Alas Hak Dibawa Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat*, (26 September 2007) Forum, Download Internet, 9-2-2008.

Pembuktian dengan saksi dalam hukum pertanahan dipergunakan sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah berupa bukti tertulis yang dimaksud di atas tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian hak dapat dilakukan dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan ke atas maupun ke samping.

2. Alat bukti dibawah tangan

Dalam teori hukum dikenal 2 (dua) jenis akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, Pasal 1868 BW dan Pasal 285 Rbg. Akta otentik berdasarkan pasal-pasal dalam beberapa peraturan ini memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak darinya.

Alat bukti dibawah tangan tidak diatur dalam HIR namun diatur dalam S 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura dan Pasal 286 sampai Pasal 305 Rbg. Akta dibawah tangan diakui dalam KUHPerduta. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 (empat) syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT (dibawah tangan) adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Fungsi akta ada 2 yaitu

fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya) dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari.

Kekuatan pembuktian antara akta otentik dengan akta dibawah tangan memiliki perbedaan. Dilihat dari kekuatan pembuktian lahir di mana sebuah akta otentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keotentikannya. Sedangkan untuk akta dibawah tangan maka secara lahir akta tersebut sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui maka akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan yang dimiliki oleh tanda tangan bukan kekuatan pembuktian lahir yang kuat karena terdapat kemungkinan untuk disangkal.

Kekuatan pembuktian formal pada akta otentik memiliki kepastian hukum karena pejabatlah yang menerangkan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat, sedangkan untuk akta dibawah tangan maka pengakuan dari pihak yang bertanda tangan menjadi kekuatan pembuktian secara formal.

2.3. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

2.3.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Harun Al Rashid, berasal dari kata *cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu

record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.²⁰

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono, adalah :

*“ Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. ”*²¹

Pengertian pendaftaran Tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah:

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

Berdasarkan pengertian tersebut pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota, yang dilakukan terus menerus, artinya sekali dimulai tidak akan ada akhirnya, dalam mengumpulkan dan memelihara data tanah yang selalu disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga

²⁰ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986) hal.82.

²¹ Boedi Harsono, *Ibid.* Hal 72

tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Yang diakhiri dengan penerbitan sertipikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut.

Jadi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Dasar hukum pendaftaran tanah diatur dalam ketentuan-ketentuan :

1. Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2.3.2. Tujuan pendaftaran tanah

Tujuan pendaftaran tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah (*Recht Kadaster*). Tujuan tersebut kemudian mendapat rincian lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- 1). Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- 2). Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- 3). Pemberian surat-surat tanda-tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah harus diketahui dimana letaknya, bagaimana batas-batasnya, berapa luasnya, bangunan dan tanaman apa yang ada di atasnya, status tanahnya, siapa pemegang haknya dan tidak adanya pihak lain. Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria adalah menjamin kepastian hak dan kepastian hukumnya, yaitu pendaftaran tanah dalam arti pendaftaran hukum atau "*recht kadaster / legal cadaster*" atas tanah. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, dan siapa yang punya beban-beban yang ada di antaranya.

Menurut Sudargo Gautama pendaftaran tanah akan menghasilkan:²²

- a). Peta-peta pendaftaran
- b). Surat-surat ukur untuk kepastian letak, batas dan luas tanah.
- c). Keterangan dari subyek yang bersangkutan, untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- d). Keterangan atas status tanah.
- e). Keterangan mengenai beban-beban yang berada diatas tanah tersebut;
- f). Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat bagi masyarakat dan calon kreditur untuk mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta keterangan atau informasi kepada kantor pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan di kantor pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

2.3.3. Sistem pendaftaran tanah

²² Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung : Alumni, 1989) Hal 42.

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta ("*registration of deeds*") dan sistem pendaftaran hak ("*registration of titles*", *titles* dalam arti hak).²³ Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan *suatu akta*.

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun dalam sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta, pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya karena *title search* diperlukan bantuan ahli.²⁴

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan akta yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.

²³ Boedi Harsono, *Ibid*.

²⁴ Boedi Harsono, *Op.cit.* Hal 76.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, disediakan suatu daftar isian (register), atau disebut buku tanah. Buku tanah ini disimpan di kantor pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap aktif, sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register (*“Certificate of Title”*)²⁵.

2.3.4. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Pada garis besarnya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

1. Sistem publikasi positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka mesti ada *Register atau buku tanah* sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*“Title by registration“, The Register is everything”*).²⁶

Pihak ketiga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak, meskipun kemudian keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Pihak ketiga yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.

²⁵ Boedi Harsono, Ibid.hal. 77

²⁶ Ibid hal. 80

Ciri-ciri pokok sistem publikasi positif adalah :²⁷

- a. Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- b. Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.
- c. Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan

Kebaikan dari sistem publikasi positif adalah :²⁸

- a. Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya;
- b. Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya;
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan sistem positif adalah :²⁹

²⁷ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung : Alumni, 1983), hal.32

²⁸ Ibid. hal.32

²⁹ Abdurahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1983) hal.92

- a. Adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukannya jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran haknya;
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian buku tanah itu sendiri;
- c. Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan di bawah kekuasaan administratif.

2. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.³⁰

Jadi jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Selalu ada kemungkinan gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok sistem ini adalah :³¹

- a. Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata

³⁰ Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo, 1993), hal,93-94.

³¹ Abdurahman. Op.cit. hal 93

dikemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya.

Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran atas tanah.

- b. Pejabat pertanahan berperan pasif, artinya ia tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data-data tersebut.

Sedangkan kelemahan dari sistem negatif adalah :³²

- a. Peran pasif dari pejabat pertanahan menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah:
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam;
- c. Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti yang lain, sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan sebagai pemiliknya.

3. Sistem Publikasi dalam UUPA

³² Abdurahman. Ibid. hal 93

Sistem publikasi yang digunakan UUPA adalah *sistem negatif yang mengandung unsur positif* karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Kata “kuat” berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekwensi bahwa segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertipikat tersebut tidak benar.

Penjelasan Umum PP 24/1997 menyatakan bahwa dalam PP ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan UUPA, yaitu sistem negatif mengandung unsur positif. Unsur positif dalam PP ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan saksama prosedur pengumpulan data yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertifikat serta pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono, PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang

bersangkutan dan diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Umumnya sistem pendaftaran hak digunakan apabila sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi positif. Ini menunjukkan bahwa PP 24/1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pengertian negatif disini adalah apabila keterangan dalam surat ukur tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan perubahan dan dibetulkan. Sedangkan pengertian unsur positif yaitu adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah/Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data-data hak-hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum menerbitkan sertipikat dilakukan pengumuman, menggunakan asas *contradictoir delimitatie* dalam menetapkan batas-batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dimuat oleh Negara-negara yang menganut sistem publikasi positif.

Kelemahan sistem publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, dan umumnya kelemahan ini diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring atau adverse possession yaitu memperoleh hak milik karena lampaunya waktu*. Sedangkan hukum tanah kita (UUPA) yang menggunakan dasar hukum adat tidak mengenalnya. Untuk mengatasi kelemahan

ini dalam hukum adat dikenal lembaga *rechtsverwerking* (pelepasan hak) yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik³³. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA).

2.3.5. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai dengan sesuatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku.³⁴

Obyek hak merupakan sesuatu yang tidak mempunyai hak dan tidak menjadi pilihan dalam hukum, semata-mata hanya diobyekkan atau hanya berguna bagi subyek hak. Dengan demikian, dalam hukum perdata yang menjadi obyek hak itu adalah benda, di antaranya adalah benda tak bergerak, misalnya tanah.³⁵

³³ Boedi Harsono, Op.Cit., hal. 67

³⁴ S.Candra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Grasindo, 2005) hal.11

³⁵ Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Material*, (Jakarta : PT Pradya Paramita 1984), hal.28

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 9 ayat (1), yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukan dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.³⁶

2.4. Jual beli Hak Atas Tanah

2.4.1. Jual Beli Menurut Hukum Perdata Barat

Mengacu kepada ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Jual beli adalah suatu perjanjian³⁷ bertindak balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas

³⁶ Boedi Harsono. Op.Cit., Hal.476

³⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian Cet.9* (Jakarta : Penerbit PT.Intermasa, 1984) hal.1

suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³⁸

Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi : Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.³⁹ Dengan memperhatikan rumusan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu. Dalam hal ini penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

2.4.2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat Jual Beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.⁴⁰

Misalnya : Jual plas, pati bogor. Dengan dilakukannya Jual Beli, Hak Milik atas tanah beralih kepada pembeli. Dan sejak saat itu, menurut hukum pembeli telah menjadi pemilik yang baru.

³⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet.10 (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995) Hal.1

³⁹ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak* (Bandung : Pustaka Sutra. 2007) Hal.13

⁴⁰ Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang: Fak.Hukum Undip, 1996), hal : 109.

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat : kontan / tunai, terang dan pemidahan hak (Riil).

1. Kontan

Kontan artinya harga tanah dianggap telah dibayar penuh / lunas. Dalam jual beli tanah menurut sistem ini antara pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan bersama-sama, dan sejak saat itu hak milik atas tanah telah berpindah. Harga tanah dapat dibayar seluruhnya, dapat juga dibayar sebagian. Namun karena sifatnya kontan, maka meskipun baru dibayar sebagian, pembayaran selalu dianggap lunas. Dan kekurangan harga dianggap sebagai hutang biasa atas dasar perjanjian utang piutang.

Oleh karena itu apabila kekurangan harga tersebut tidak dibayar oleh pembeli, penjual tidak dapat membuatkan jual beli tanahnya. Penjual hanya dapat menuntut hutang berdasarkan hukum perjanjian.

2. Terang

Jual beli tanah yang dilakukan di muka / di hadapan Kepala Adat / Kepala Desa dianggap “terang” tidak gelap. Dalam hukum adat ikut sertanya Kepala Adat / Kepala Desa dalam jual beli tanah, tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat / Kepala Desa menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Kepala Adat / Kepala Desa dianggap sebagai wakil masyarakat / warga, sehingga jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Adat / Kepala Desa, pembeli mendapat

pengakuan dari masyarakat, bahwa yang bersangkutan menjadi pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

3. Pemindahan hak (Riil)

Dilaksanakannya jual beli dihadapan Kepala Adat / Kepala Desa, maka pada saat itu pembeli sudah menjadi pemilik yang baru. Dan hak milik sudah berpindah dari penjual kepada pembeli, sehingga setelah keluar dari Kepala Adat / Kepala Desa pembeli sudah jadi pemilik tanah. Kemudian Kepala Adat / Kepala Desa mencatat dalam buku C Desa. Pada umumnya dari jual beli tanah tersebut dibuat suatu akta (surat jual beli tanah), berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli.

2.4.3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional / UUPA

UUPA sebagai hukum positifnya Hukum Tanah Nasional tidak memberikan uraian / penjelasan mengenai pengertian jual beli tanah. Mengingat Hukum Tanah Nasional didasarkan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), yang memakai konsep, sistem dan asas-asasnya dari hukum adat. Sehingga pengertian jual beli tanah setelah UUPA memakai pengertian Jual Beli menurut Hukum Adat yaitu perbuatan dan penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima

pembayaran sejumlah uang yaitu hanya pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).⁴¹

Prosedur Jual Beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

Isi dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh penjual kepada pembeli.⁴²

Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara sekaligus.

Sejak akta jual beli ditandatangani dihadapan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli.

2.4.4. Para Pihak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

a. Penjual

⁴¹ Sahat.Ibid Hal.19

⁴² Sahat. Op.Cit Hal 19

Dalam jual beli tanah yang paling penting adalah calon penjual harus **berhak** menjual tanah tersebut. Yang berhak menjual suatu bidang tanah yaitu pemegang yang sah dari hak atas tanah (pemilik tanah). Jika pemilik sebidang tanah hanya 1 (satu) orang, maka ia berhak menjual tanah tersebut. Bila pemiliknya 2 (dua) orang, maka yang berhak menjual adalah 2 (dua) orang itu secara bersama, tidak boleh salah seorang saja yang menjual.

Contoh :

- 1). Tanah milik bersama (tanah waris) di sini para ahli waris menjadi pemilik dari tanah tersebut.
- 2). Tanah milik CV (perseroan komanditer) maka tanah itu atas nama perseroan yang biasanya terdiri dari 2 (dua) orang sehingga apabila mau menjual tanahnya, harus bersama-sama atau dengan adanya surat persetujuan dari pemilik yang lain apabila tidak hadir semua.

Apabila Jual Beli tersebut dilaksanakan, akibatnya kalau si penjual tidak berhak menjual, maka Jual Belinya *Batal Demi Hukum*, artinya dari sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi Jual Beli.

Penjual haruslah **berwenang**, artinya seseorang berhak atas suatu tanah, tapi orang itu tidak berwenang menjual, kalau tidak dipenuhi syarat-syarat tertentu.

Contoh :

1). Pemilik tanah seorang anak berumur 12 tahun dan dalam sertipikat tercantum nama anak tersebut sebagai pemegang hak. Sehingga yang bertindak adalah ayah dari anak tersebut yang bertindak sehingga melakukan kekuasaan orang tua.

2). Terhadap tanah Gono - Gini (harta bersama).

Maka salah satu (suami / istri) tidak berwenang menjual sendiri tanah itu, ia harus menjual secara bersama-sama dengan suami / istri. Meskipun mungkin dalam sertipikat tertulis atas nama istri / suaminya, jika jual beli tanah tersebut dilakukan, ternyata yang menjual tidak berwenang menjual, walaupun ia berhak atas tanah tersebut maka akibatnya Jual Beli tersebut *dapat dibatalkan* oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran balik namanya.

Penjual dalam perbuatan jual beli yaitu orang atau badan hukum selaku penjual yang mempunyai sesuatu hak atas tanah.

Apabila penjual atau pembeli berbadan hukum, dibuktikan dengan melampirkan anggaran dasar dan akta pendirian perusahaan yang disahkan Menteri.

b. Pembeli

Pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Misal :

➤ Syarat sebagai pembeli tanah Hak Milik

1). Warga Negara Indonesia tunggal

2). Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963).

➤ Syarat pemegang Hak Guna Bangunan

1). Warga Negara Indonesia

2). Badan Hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Wilayah Indonesia.

Pembeli dalam perbuatan jual beli hak atas tanah yaitu orang atau badan hukum selaku penjual yang mempunyai sesuatu hak atas tanah.

Apabila pembeli berbadan hukum, dibuktikan dengan melampirkan anggaran dasar dan akta pendirian perusahaan yang disahkan Menteri.

c. Obyek / Tanahnya

Yang harus diperhatikan terhadap obyek adalah :

1. Letak :

Berpengaruh pada aspek

a). Ekonomis : terkait dengan harga

b). Yuridis / hukum, dikaitkan dengan :

- siapa yang berhak membuat akta jual beli.

- siapa saksi –saksinya.

a. Tanah yang belum bersertipikat, saksi wajib Kepala Desa dan Pamong Desa di mana letak tanah itu berada.

- b. Tanah bersertipikat, siapa saja boleh jadi saksi asal memenuhi syarat umur saksi.

2). Luas tanah dan batas-batasnya

a). Aspek ekonomis : harga

b). Yuridis

- i. Untuk tanah yang sudah bersertipikat tidak ada masalah.
- ii. Untuk tanah yang belum bersertipikat, yang biasanya alat bukti : petuk pajak, Letter C / D, sehingga di sini perlu diperhatikan, karena biasanya setelah di ukur bisa terjadi :

- ❖ Luas tanah cocok
- ❖ Luas tanah berkurang
- ❖ Luas tanah bertambah

Sehingga dalam akta jual beli ditambah klausula

1. harga tetap, tidak dipengaruhi dengan luas tanah
2. harga diperhitungkan kemudian.

Jenis – jenis tanah yang bisa dibeli :

i. Tanah pertanian

Jual beli tanah pertanian perlu ada ijin, ijin di sini adalah untuk menentukan apakah pembeli memang benar-benar orang yang berhak dan tidak melanggar ketentuan yang berlaku, misalnya :

- a. Pembatasan maksimal kepemilikan tanah absente (5 hektar untuk daerah sangat padat).
- b. Larangan kepemilikan tanah absente

- c. Larangan pemecahan tanah pertanian di bawah 2 hektar
- ii. Tanah perumahan / pekarangan
Apabila pembeli sudah mempunyai 5 (lima) bidang tanah, maka perlu ijin untuk pembelian ke 6 (enam).

Dalam Pasal-pasal UUPA mengenai Hak atas tanah di atur bahwa hak-hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, misalnya :

- a). Pasal 20 ayat (2) UUPA : Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b). Pasal 28 ayat (3) UUPA : Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c). Pasal 33 yat (3) UUPA : Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Jadi obyek Jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

2.5. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah

2.5.1. Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.⁴³

⁴³ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Balai Pustaka, 1990) hal.643

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik. Sedangkan konflik itu sendiri merupakan suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan terjadi sengketa.⁴⁴

Konflik atau sengketa terjadi karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan penggambaran tentang lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun sosial, demikian menurut Koentjaraningrat.⁴⁵

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/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.⁴⁶

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain :

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.

⁴⁴ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2003), Hal 1

⁴⁵ Koentjaraningrat, *Kebudayaan Mentaliteit dan Pembangunan* (Jakarta : Gramedia, 1982) hal 103

⁴⁶ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung : Mandar Maju, 1991) hal 22

- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang / tidak benar.
- d. Sengketa / masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

2.5.2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain:

- a. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
- b. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan / haknya.
- c. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan penguasa; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

Sehubungan dengan hal di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang

berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui Badan Peradilan.⁴⁷

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam. Akan tetapi dari beberapa pengalaman yang ada, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar.⁴⁸

Mekanisme penanganan sengketa tersebut lazimnya diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan pola sebagai berikut :

a. Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon / pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah sengketa dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya, sehingga tidak merugikan dirinya.

b. Penelitian

Terhadap penanganan tersebut kemudian dilakukan penelitian baik berupa pengumpulan data / administratif maupun hasil penelitian fisik di lapangan (mengenai penguasaannya). Dari hasil penelitian

⁴⁷ Fia S.Aji (Kanwil BPN Gorontalo), *Penyelesaian Sengketa Tanah*, 22 September 2007, Download Internet, 9-2-2008.

⁴⁸ Rusmadi Murad, Op.Cit, Hal. 23

dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan Mutasi

Sebagai tindak lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala sesuatu bentuk perubahan atau mutasi. Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

d. Musyawarah

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam usaha penyelesaian sengketa (dengan jalan musyawarah), biasanya menempatkan pihak instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa.

Untuk itu diperlukan sikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti bahwa mediator tersebut bersikap pasif. Pihak Badan Pertanahan Nasional harus mengemukakan beberapa cara penyelesaian, menunjukkan

kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang timbul, yang dikemukakan kepada para pihak.

Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tata cara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti para pihak maupun pihak ketiga. Hal-hal semacam ini biasanya kita temukan dalam akta perdamaian, baik yang dilakukan di muka hakim maupun diluar pengadilan atau notaris.⁴⁹

e. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan.

Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan / selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya, serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.

2.6. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Keberadaan UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah mengukuhkan pengakuan urgensi

⁴⁹ Ibid hal.27

lembaga alternatif penyelesaian sengketa / APS (alternative dispute resolution / ADR) sebagai mekanisme penyelesaian sengketa di Indonesia. Sebelum ada UU tersebut, urgensi APS telah sangat dirasakan masyarakat, tidak saja dalam dunia bisnis, tetapi juga meliputi berbagai aspek hubungan hukum perdata khususnya dan kemasyarakatan pada umumnya yang melibatkan kepentingan di luar dunia bisnis.

2.6.1. Pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa

Menyimak UU 30/1999, tampaknya undang-undang tersebut membedakan antara arbitrase dan APS, kendati dalam masyarakat, bahkan teorisasi mengenai lembaga penyelesaian sengketa masih berkembang paham bahwa arbitrase merupakan bagian dari APS.

Pasal 1 angka 1 UU 30/1999, merumuskan “Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan 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”.

Pasal 1 angka 10 disebutkan bahwa “Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Menurut Widjaja⁵⁰ telah diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, disebutkan bahwa alternatif penyelesaian sengketa (Alternative Dispute Resolution atau ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati bersama oleh para pihak yang bersengketa, yakni dapat kita temui sekurangnya ada enam macam tata cara penyelesaian di luar pengadilan yakni :

- a. Konsultasi
- b. Negoisasi;
- c. Mediasi;
- d. Konsiliasi atau Perdamaian;
- e. Penilaian Ahli;

2.6.2. Cara-cara Alternatif Penyelesaian Sengketa

Sebagaimana dikemukakan di atas, UU mengintroduksi lima macam cara APS, yakni :

- a. Konsultasi

Konsultasi adalah “dispute counselling” yang berarti suatu proses yang mana pihak ketiga (the dispute counselor) melakukan penelitian sengketa dan memberikan pada para pihak atau satu pihak yang bersengketa suatu nasihat mengenai isu yang dipertimbangkan dapat mencapai hasil yang dikehendaki atau dimungkinkan dan cara-cara yang dapat ditempuh.

- b. Negoisasi

⁵⁰ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta : PT Radja Grafindo Persada, 2001) hal. 85

Negosiasi yang dimaksud dalam UU 30/1999 berupa negosiasi penyelesaian sengketa yakni proses mencapai kesepakatan dengan pihak lain.

c. Mediasi

Merupakan perluasan dari negosiasi. Mediasi adalah suatu proses di mana para pihak untuk suatu sengketa dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang netral mengidentifikasi isu-isu yang disengketakan, membuat opsi-opsi, mempertimbangkan alternatif dan berusaha untuk mencapai kesepakatan.

Ada lima elemen mediasi yakni :

- 1). Pihak ketiga sebagai fasilitator yang adil
- 2). Pihak ketiga yang melindungi integritas proses kerja
- 3). Itikad baik dari para partisipan
- 4). Keberadaan para pihak
- 5). Tempat yang tepat

d. Konsiliasi

Merupakan suatu proses yang mana para pihak untuk suatu persengketaan, dengan bantuan pihak ketiga yang netral (konsiliator), mengidentifikasi isu-isu yang disengketakan, membangun opsi-opsi, mempertimbangkan alternatif dan berusaha untuk mencapai kesepakatan.

e. Penilaian ahli

Penilaian ahli merupakan bagian dari proses advisory- hanya memiliki karakter khusus, yakni proses yang mana pihak ketiga dipilih berdasarkan keahlian bidang disengketakan.

2.63. Konsep dan prosedur APS menurut UU No 30/1999

Syarat APS berdasarkan Pasal 6 (1) :

“Sengketa atau beda pendapat dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan secara litigasi di Pengadilan Negeri.”

Berdasarkan Pasal tersebut, APS dapat dilaksanakan dengan syarat sebagai berikut :

1. Sengketa atau beda pendapat perdata;
2. Kehendak para pihak;
3. Berdasarkan itikad baik;
4. Mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri.

Proses Penyelesaian Sengketa diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) yaitu :

“Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empatbelas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.”

Dari Pasal 6 ayat (2) dapat disimpulkan yakni :

1. Pertemuan langsung para pihak

Pertemuan langsung tidak selalu bermakna para pihak sendiri, tetapi bisa diwakilkan kepada pengacara / advokat dalam hal negosiasi tidak langsung (*indirect negotiation*) misalnya.

2. Diselesaikan dalam waktu 14 hari

Diselesaikan dalam waktu 14 (empatbelas) hari sejak dilakukannya (pertemuan langsung) para pihak sudah mencapai kesepakatan yakni berupa kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat.

3. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk tulisan

Kesepakatan tersebut berdasarkan Pasal 6 ayat (7) bersifat final dan mengikat para pihak dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Meski demikian, ketentuan Pasal 6 ayat (7) mewajibkan kesepakatan tertulis tersebut didaftarkan di pengadilan negeri paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan. Tiga puluh (30) hari sejak penandatanganan itu kesepakatan yang telah dicapai wajib selesai dilaksanakan.

APS menjadi ideal bagi penyelesaian sengketa tanah karena acapkali tidak cuma menyangkut aspek hukum, hak-hak penguasaan, kalkulasi ekonomi, tetapi tidak sedikit yang menyentuh sisi sosio-kultural, terutama makna spiritual kehidupan yang dianggap sebagai basis ketentraman lahir dan batin.

BAB III METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁵¹

Dalam penulisan tesis, penulis menggunakan metodologi penelitian sebagai berikut:

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan “*yuridis normatif atau penelitian hukum doctrinal,*” yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat-surat pribadi, buku-buku, sampai dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.⁵²

Pendekatan normatif ini akan dititik beratkan pada masalah yuridis mengenai aturan-aturan hukum mengenai sengketa tanah, keberadaan sertipikat hak atas tanah dan subyeknya serta penyelesaian sengketa.

⁵¹ Soejono Soekanto dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan (Jakarta : Rajawali, 2004) Hal 1.

⁵² Ibid. Hal.24

3.2. Spesifikasi Penelitian

Pada umumnya suatu penelitian sosial, termasuk penelitian hukum ditinjau dari segi sifat, suatu penelitian dapat di bagi menjadi tiga yaitu :⁵³

a. Penelitian Eksploratoris :

Penelitian Eksploratoris adalah penelitian penjelajahan, mencari keterangan penjelasan data mengenai hal-hal yang belum diketahui. Penelitian ini dilakukan apabila pengetahuan tentang segala sesuatu gejala yang akan diselidiki masih kurang sama sekali atau bahkan tidak ada. Kadang-kadang penelitian semacam itu disebut *feasibility study* yang bermaksud untuk memperoleh data awal.

b. Penelitian Deskriptif:

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menuliskan tentang segala sesuatu hal di daerah tertentu. Dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya, maksudnya agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama. Biasanya dalam penelitian ini, peneliti sudah mempunyai atau mendapatkan gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.

c. Penelitian Eksplanatoris:

Penelitian Eksplanatoris adalah penelitian yang menerangkan, memperkuat atau menguji dan bahkan menolak suatu teori-teori atau hipotesa-hipotesa serta terhadap hasil penelitian yang ada.

⁵³ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga (Jakarta : UI-Pres, 1986) hal 9-10.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian “*deskriptif analitis*” yaitu data hasil penelitian baik yang berupa data hasil studi dokumen yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan maupun hasil penelitian lapangan yang berupa hasil wawancara dianalisa secara kualitatif. Dengan maksud untuk memperoleh gambaran yang obyektif dan pemahaman yang sistematis dan menyeluruh yang dapat dijadikan pedoman untuk mendapatkan kebijakan hukum agraria.

3.3. Metode Pengumpulan Data

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder umum yang dapat diteliti adalah ⁵⁴ :

- a. Data sekunder yang bersifat pribadi :
 1. Dokumen-dokumen pribadi
 2. Data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga dimana yang bersangkutan pernah bekerja
- b. Data sekunder yang bersifat publik :
 1. Data arsip
 2. Data resmi pada instansi-instansi pemerintah
 3. Data yang dipublikasikan seperti jurisprudensi Mahkamah Agung.

⁵⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985) hal 42.

Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dari arsip-arsip, bahan pustaka, data resmi pada instansi pemerintah, Undang-undang, makalah yang ada kaitannya dengan masalah yang sedang diteliti, yang terdiri dari :

- 1). Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, yaitu :
 - a. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
 - b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - f. Putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor 15.G/1981.Pdt/PN.Btg.
 - g. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 484/1982/Pdt./P.T.Smg
 - h. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 239 K/Pdt/1984
 - i. Putusan Mahkamah Agung dalam Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 269 PK/Pdt/1986.
- 2). Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan-bahan hukum primer yaitu Literatur tentang Hukum Agraria, hak-hak

atas tanah, mencegah sengketa tanah, penyelesaian sengketa hukum atas tanah, alternatif penyelesaian sengketa, makalah dan internet. Hasil penelitian dibidang Hukum Agraria, hak-hak atas tanah dan penyelesaian sengketa hukum tanah.

3.4. Obyek Penelitian

Obyek penelitian adalah putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor : 15.G/1981 Pdt.G / PN.BTG dan Akta Perjanjian Perdamaian, Nomor 30 Tanggal 26 April 2007, yang Dibuat oleh IGN Busono Wiwoho, S.H, Notaris dan PPAT di Kabupaten Batang.

3.5. Metode Pengolahan dan Penyajian Data

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan kesimpulan bagi tujuan penelitian. Sebab data itu masih merupakan data mentah. Proses pengolahan data tersebut adalah : Editing, yaitu memeriksa data dan meneliti data yang telah diperiksa itu untuk menjamin data tersebut dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya dalam editing dilakukan pembetulan data yang keliru dan melengkapi data yang belum lengkap.

3.6. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi pustaka maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara *deskriptif kualitatif*, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan

penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari data yang bersifat umum kepada hal yang bersifat khusus.⁵⁵

Dalam menarik kesimpulan, penulis menggunakan metode *analisis normatif-kualitatif*⁵⁶ yaitu semua data yang diperoleh, kemudian didukung secara sistematis, untuk dianalisis secara kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan suatu penjelasan mengenai penyelesaian sengketa tanah KUD yang terjadi di Kabupaten Batang.

⁵⁵ Soerjono Soekamto. Op.cit, Hal. 10.

⁵⁶ Soerjono Soekamto. Ib id. Hal 10.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Uraian Kasus Sengketa Tanah Koperasi Unit Desa “URBA” di Kabupaten Batang.

Tanah yang menjadi obyek sengketa adalah berasal dari tanah **Bekas Hak Yasan** milik Muayanah dan Sahuri yang tercatat dalam Buku Letter C Desa.

Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”, dalam rangka rencananya untuk membangun gudang dan lantai jemur, membutuhkan tanah seluas minimal 2.000 m² (duaribu meter persegi). Tanah yang dipilih untuk dibeli Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” adalah tanah Bekas Hak Yasan milik **Muayanah** seluas ± 1.780 m² (kurang lebih seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) dan milik **Sahuri** seluas ± 220 m² (kurang lebih duaratus duapuluh meter persegi). Pada tanggal 27 Desember 1975 terjadi transaksi jual beli antara Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” yang diwakili oleh Ketuanya bernama Soedarno (sebagai pembeli) dengan Muayanah dan Sahuri (sebagai penjual) dihadapan Kepala Desa Kalipucang Wetan Syamsuri yang disaksikan oleh Pamong Desa yaitu Carik pada waktu itu bernama Kasnan, yang kemudian membuat kwitansi pembayaran harga tanah sebagai kwitansi jual beli.

Untuk pengurusan sertipikat termasuk pembiayaannya oleh Koperasi unit Desa (KUD) “URBA” diserahkan kepada Kepala Desa Kalipucang Wetan saat itu (yaitu Syamsuri). Harga tanah saat itu seluruhnya sejumlah

Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah), untuk tanah milik Sahuri sejumlah Rp. 44.000,00 (empat puluh empat ribu rupiah) dengan luas tanah $\pm 220 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi) dan tanah milik Muayanah sejumlah Rp. 356.000,00 (tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) dengan luas tanah $\pm 1.780 \text{ m}^2$ (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi).

Setelah Koperasi unit Desa (KUD) "URBA" membeli tanah tersebut, selama ± 3 (kurang lebih tiga) tahun sengaja mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan tujuan untuk dibiarkan kering untuk selanjutnya rencana akan dipasang pondasi.

Pada bulan Nopember tahun 1977 untuk tanah yang sama, dilakukan **jual beli lagi yang kedua kalinya** dari penjual, yang dalam hal ini dilakukan oleh Nasocha (anak Muayanah) kepada Winny Rachmaindrija (pembeli) di hadapan PPAT Camat, disaksikan oleh Kepala Desa Syamsuri dengan Pamong Desanya, berdasarkan Akta Jual beli tanggal 24 Nopember 1977, masing-masing :

1. Akta Jual Beli nomor 132/Kec/XI/1997, untuk bekas Yasan dalam Petuk D huruf C.258. jual beli antara Muayanah dengan Winny Rachmaindrija.
2. Akta Jual Beli nomor 134/Kec/XI/1997, untuk bekas Yasan dalam Petuk D huruf C.537, jual beli antara Sahuri dengan Winny Rachmaindrija.

Jual beli tersebut selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Batang dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 3 dan Hak Milik Nomor 4 Desa Kalipucang Wetan atas nama Winny Rachmaindrija.

Pada tahun 1981, Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" mulai melaksanakan pembangunan dengan membuat pondasi. Melihat ada kegiatan pembangunan di atas tanah Hak Miliknya, pihak Winny Rachmaindrija yang merasa berhak atas tanah tersebut kemudian mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Batang, pada tanggal 26 Oktober 1981 dengan nomor : 15.G/1981 Pdt/PN.BTG.

Terhadap perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Batang pada tanggal 2 Juni 1982 Nomor 15.G/1981 Pdt/PN.BTG., (Lampiran 1) yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, baik gugatan provisi maupun gugatan pokoknya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 26.100,00 (duapuluh enam ribu seratus rupiah).

Dengan pertimbangan hukum dari hakim bahwa :

1. Ternyata ada bedrog (unsur penipuan) dalam jual beli yang kedua atas tanah sengketa tersebut, sekalipun nampaknya jual beli itu selesai dengan tuntas, dilengkapi dengan akta jual beli dan sertipikat tanah, namun Majelis berpendapat **jual belinya tidak syah menurut hukum** karena terdapat bedrog tersebut di atas.
2. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis berpendapat bahwa jual beli tanah sengketa oleh Muayanah dan Sahuri kepada Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" adalah murni dan memenuhi

syarat-syarat jual beli maka syah menurut hukum, dan sebaliknya jual beli yang kedua atas tanah sengketa dari Muayanah dan Sahuri kepada Winny Rachmaindrija yang dipalsukan adalah tidak syah menurut hukum.

Terhadap sengketa tanah Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” tersebut telah diupayakan hukum sampai pada tingkat Peninjauan Kembali dengan gambaran sebagai berikut :

1. Upaya Banding di Pengadilan Tinggi Semarang

Atas putusan Pengadilan Negeri Batang tersebut, pihak Penggugat (Winny Rachmaindrija) mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Semarang dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 20 Agustus 1983 No.484/1982/Pdt/P.T.Smg., (Lampiran 2) dengan amar putusannya adalah :

- a. Mengabulkan permohonan Winny Rachmaindrija sebagai Penggugat Pemanding
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batang tanggal 2 Juni 1982 No.15.G./1981 Pdt./P.N.Btg.
- c. Memerintahkan kepada Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” (sebagai Tergugat Terbanding) dan siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, untuk menghentikan semua pembangunan di atas tanah Hak Milik Sertipikat No.3 dan tanah Hak Milik Sertipikat no.4 terletak di Desa Kalipucang Wetan Kecamatan dan Kabupaten Batang.

- d. Menetapkan demi hukum bahwa Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” (sebagai Tergugat Terbanding) telah melakukan tindakan melanggar hukum yang merugikan Winny Rachmaindrija (sebagai Penggugat Pembanding)
- e. Menghukum Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” (sebagai Tergugat Terbanding) atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali kepada Winny Rachmaindrija (sebagai Penggugat Pembanding) tanah-tanah Hak Milik sertipikat No.3 dan Hak Milik No.4 dalam keadaan baik dan kosong, bilamana perlu dengan bantuan polisi.

Dasar hukum pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus permohonan Banding dari Winny Rachmaindrija antara lain :

- 1). Adanya keterangan-keterangan saksi (Kepala Desa Syamsuri dan Ketua Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” yakni Sudarno) yang saling bertentangan.
- 2). Jual beli tanah menurut hukum adat harus dilakukan dengan **kontan dan terang**, tetapi ternyata pengurus Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” ketika akan membeli tanah sawah sengketa hanya melalui Kepala Desa saja **tanpa mengetahui** tanah (obyek) yang akan dibelinya.
- 3). Ternyata dalam Letter C Desa Kalipucang Wetan, tanah sawah sengketa belum diadakan perubahan nama sampai tanah sawah sengketa dibeli oleh Winny Rachmaindrija, sehingga jual beli tanah

sengketa antara pengurus Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” dengan Muayanah dan Sahuri tidak dilakukan dengan sah, sehingga perbuatan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” membuat pondasi diatas tanah sengketa yang bukan miliknya, telah melanggar hukum.

2. Upaya Kasasi di Mahkamah Agung Jakarta.

Atas Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut yang memenangkan Winny Rachmaindrija, pihak Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dan telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Juni 1985 No. 239 K/Pdt/1984 (lampiran 3) yang berbunyi :

- a. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi yaitu Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”.
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 20 Agustus 1983 No.484/1982/Pdt/PT.Smg yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batang tanggal 2 Juni 1982 No.15.G/1981/Pdt/PN.Btg.
- c. Menghukum Winny Rachmaindrija (Termohon Kasasi) membayar biaya perkara sebanyak Rp.20.000,00 (duapuluh ribu rupiah).

Dasar hukum pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus adalah :

- 1). Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum, dalam hal memberikan penilaian terhadap pembuktian.

2). Terbukti bahwa Jual Beli dengan penyerahan uang telah dilakukan oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” dengan para penjual, di muka Kepala Desa dan Pamong Desa lainnya, sehingga jual beli adalah sah. Belum dirubahnya nama Letter C sebagaimana diakui oleh Syamsuri (Kepala Desa) adalah kelalaian dari saksi sendiri dan merupakan penyelesaian administrasi belaka.

3. Upaya Peninjauan Kembali (PK) dari Winny Rachmaindrija

Terhadap putusan Mahkamah Agung, WINNY RACHMAINDRIJA mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Desember 1987 Nomor 269 PK/Pdt/1986 (Lampiran 4) dengan amar putusannya :

- 1). Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Winny Rachmaindrija.
- 2). Menghukum pemohon Peninjauan Kembali (Winny Rachmaindrija) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 30.000,00 (tigapuluh ribu rupiah).

Meskipun Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” selaku pihak yang dimenangkan, setelah Peninjauan Kembali oleh Winny Rachmaindrija ditolak oleh Mahkamah Agung berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta secara fisik bidang tanah yang bersangkutan telah dikuasai oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”, namun ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 3 dan Hak Milik Nomor 4

Desa Kalipucang Wetan atas nama Winny Rachmaindrija tidak dapat diminta / diserahkan kepada Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”, sehingga berdasarkan Surat Pernyataan dari Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” tanggal 7 Nopember 2001 yang diketahui dan dikuatkan oleh Kepala Desa Kalipucang Wetan tanggal 29 Januari 2002 nomor 36/I/2002 (Lampiran 6), pihak Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” mengajukan permohonan **Pembatalan Sertipikat** kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, yang atas pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batang disetujui untuk **dikabulkan**. (Lampiran 7)

4. Perjanjian Perdamaian

Sampai akhir bulan April 2007 (\pm 5 tahun), Surat Keputusan Pembatalan Sertipikat ternyata belum diterbitkan / dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Maka kedua belah pihak yang bersengketa (Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” dan Winny Rachmaindrija) sepakat untuk menempuh penyelesaian sengketa secara **damai dan kekeluargaan**, dengan melakukan “Perjanjian Perdamaian” sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Perdamaian tanggal 26 April 2007 Nomor 30 yang dibuat oleh Ignatius Busono Wiwoho, Sarjana Hukum, Notaris di Batang, (Lampiran 8) yang salah satu isi perjanjian adalah “**mengesampingkan Putusan Pengadilan Negeri Batang**, tanggal 2 Juni 1982 Nomor : 15.G/1981 Pdt/PN.BTG., Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 20 Agustus 1983 Nomor: 484/1982/Pdt/P.T.Smg.,

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Juni 1985
Nomor : 239 K/Pdt/1984., Putusan Peninjauan Kembali tanggal 15
Desember 1987 Nomor 269 PK/Pdt/1986.

Selanjutnya Pimpinan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”
mengajukan permohonan pencabutan berkas pembatalan sertipikat Hak
Milik Nomor 3 dan Hak Milik Nomor 4 Desa Kalipucang Wetan dengan
surat tanggal 1 Mei 2007, Nomor: 01/KUD-URBA/V/2007.(Lampiran 9)

4.2. Proses Penguasaan Tanah oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”

Hukum Tanah Nasional mengatur prosedur jual beli hak atas tanah
dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui
jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan
perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak
melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang
dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan
perundang-undangan yang berlaku.”

Dari isi ketentuan Pasal 37 di atas, diketahui bahwa menurut Hukum Tanah
Nasional, Jual Beli Hak Atas Tanah dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan
apabila jual beli tersebut dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.
Hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah menurut Hukum Tanah
Nasional seperti yang sudah penulis uraikan di Bab II Tinjauan Pustaka,
adalah mengenai Subyek dan obyek, yaitu penjual, pembeli dan tanah (hak
atas tanah) nya. Untuk penjual harus berhak dan berwenang untuk
melakukan perbuatan hukum tersebut, sedangkan untuk pembeli harus

memenuhi syarat sebagai pemegang hak obyek tanah yang akan dibeli. Karena apabila ketentuan syarat tersebut dilanggar, maka terkena ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA dengan akibat hukum jual beli batal demi hukum, haknya hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Tanah-tanah bekas Hak Yasan merupakan tanah-tanah hak Adat dalam Hukum Agraria Lama. Setelah berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 lahirlah Hukum Agraria Baru yang bersifat Nasional yang membawa “**unifikasi**” terhadap hukum Agraria di Indonesia. Untuk tanah-tanah lama setelah berlakunya UUPA dirubah secara yuridis menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA melalui “**Konversi**”.

Tanah-tanah bekas Hak Yasan setelah UUPA dilakukan Konversi sesuai dengan Ketentuan Konversi Pasal II, yaitu :

“... hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, ..., sejak mulainya berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.”

Dari isi Pasal II Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA tersebut, tanah-tanah bekas Hak Yasan setelah UUPA dikonversi menjadi Hak Milik (HM).

Menurut UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik adalah seperti yang diatur dalam Pasal 21 UUPA yaitu Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah berdasarkan PP No.38 Tahun 1963, yaitu Bank-bank Pemerintah, Koperasi-koperasi Pertanian, Lembaga-lembaga Sosial dan Lembaga-lembaga Keagamaan.

Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” apabila dilihat dari AD ART (Lampiran 10) adalah badan hukum nomor 8140 b/BH/VI tanggal 5 Juni 1992 (sebagai Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga) dengan nama “ Koperasi Unit Desa “Usaha Rakyat Bersama” (KUD “URBA”) yang mempunyai asas kekeluargaan dan mempunyai tujuan mengembangkan kesejahteraan anggota dengan usaha menyelenggarakan :

1. Usaha simpan pinjam
2. Perdagangan
3. Aneka Jasa
4. Penyediaan dan penyaluran sarana-sarana produksi
5. Usaha-usaha lain yang tidak bertentangan dengan asas dan tujuan Koperasi.

Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” didirikan berpedoman pada ketentuan Undang-undang No.25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian serta peraturan pelaksanaannya.

Sehubungan dengan pembelian tanah oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” atas tanah bekas Hak Yasan dengan bukti Letter D yang tercatat dalam Buku C Desa, maka yang dapat membeli Hak Milik sebagai perubahan secara yuridis dari tanah-tanah bekas Hak Yasan tersebut adalah Koperasi-koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan UU No.79 Tahun 1958 atas rekomendasi dari Menteri terkait.

Sedangkan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” bukan termasuk kategori sebagai Koperasi Pertanian, sehingga tidak dapat membeli tanah dengan Status Hak Milik. Apabila hal itu terjadi, akibat hukumnya : **Jual Beli batal demi hukum**, artinya dari semula / awal dianggap tidak pernah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah.

Jadi menurut analisis penulis, perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh pihak Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” dengan Muayana dan Sahuri atas tanah bekas hak Yasan adalah batal demi hukum. Karena Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” bukan Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk dapat mempunyai tanah dengan status Hak Milik. Jual beli tersebut telah melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Menurut Hukum Tanah Nasional, Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” apabila akan membangun gudang ataupun kantor dapat memiliki tanah dengan status HGB (Hak Guna Bangunan). Apabila tanah tersebut tanah bekas Hak Yasan, maka yang dapat dilakukan adalah dengan pelepasan hak atas tanah, diikuti dengan permohonan hak baru dari tanah yang dilepaskan tersebut menjadi Tanah Negara dan dimohon menjadi Hak Guna Bangunan.

4.3. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Perkara No.15 G/1981 Pdt/PN.Btg dikaitkan dengan Hukum Tanah Nasional

Pertimbangan hukum Hakim dalam memutus perkara kasus tanah Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” adalah :

1. Menimbang, bahwa ternyata ada bedrog (unsur penipuan) dalam jual beli yang kedua atas tanah sengketa tersebut, sekalipun nampaknya jual beli

itu selesai dengan tuntas, dilengkapi dengan akta jual beli dan sertipikat tanah, namun Majelis berpendapat **jual belinya tidak syah menurut hukum** karena terdapat bedrog tersebut di atas.

2. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis berpendapat bahwa jual beli tanah sengketa oleh Muayanah dan Sahuri kepada Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” adalah murni dan memenuhi syarat-syarat jual beli maka syah menurut hukum, dan sebaliknya jual beli yang kedua atas tanah sengketa dari Muayanah dan Sahuri kepada Winny Rachmaindrija yang dipalsukan adalah tidak syah menurut hukum.

Menurut analisis penulis, hakim dalam perkara ini tidak mempertimbangkan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Muayanah dan Sahuri dengan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” tidak dapat dilaksanakan karena Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” sebagai badan hukum tidak dapat mempunyai tanah hak milik menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA, dan jual belinya adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara {Pasal 26 ayat (2) UUPA}.

Jual beli yang dilakukan oleh Muayanah dan Sahuri dengan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” bukanlah jual beli murni, seharusnya Muayanah dan Sahuri melepaskan hak atas tanahnya kepada Negara, Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanahnya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan membayar ganti rugi kepada Muayanah dan Sahuri. Setelah Koperasi Unit Desa (KUD)

“URBA” menerima kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH) dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota tentang Pemberian Hak Guna Bangunan, maka Penerima Hak {Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA} diwajibkan untuk segera memenuhi kewajiban-kewajiban antara lain :

1. Membayar Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara
2. Memberi tanda batas yang jelas
3. Mendaftarkan ke Kantor Pertanahan.
4. Biaya pendaftaran Hak dan Sertipikat.

Sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Winy Rachmaindrija dengan Muayanah dan Sahuri menurut penulis adalah sah menurut hukum (Hukum Tanah Nasional). Karena memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli yaitu pembeli adalah Warga Negara Indonesia yang memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang Hak Milik, penjual adalah berhak dan berwenang menjual tanah tersebut. Serta jual beli dibuat akta oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT Camat yang dilanjutkan dengan pendaftaran jual beli tersebut di Kantor Pertanahan untuk dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi menurut penulis, hakim dalam memberikan pertimbangan hukum tidak melandaskan pada Hukum Tanah Nasional. Seharusnya hakim berpedoman pada UUPA sebagai hukum tertulis positifnya Hukum Tanah

Nasional. Karena obyek perbuatan hukum jual beli tersebut adalah tanah (hak atas tanah) sebagai obyek pengaturannya Hukum Tanah Nasional.

Menurut Hukum Tanah Nasional, seseorang, badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan berdasarkan alas hak yang sah dengan suatu hak atas tanah maka mendapat perlindungan hukum. Dalam kasus ini ternyata pihak yang memperoleh tanah dengan proses jual beli sah menurut hukum dan telah mendapatkan alat pembuktian hak kepemilikan yang kuat yaitu dengan sertipikat tidak mendapat perlindungan hukum karena dikalahkan dengan putusan hakim Pengadilan Negeri yang mendasarkan putusan karena adanya **bedrog** (penipuan) dalam proses jual belinya. Winny Rachmaindrija sebagai Warga Negara Indonesia berhak / dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik karena memenuhi ketentuan Pasal 21 UUPA dengan membeli bekas Hak Yasan yang setelah UUPA dikonversi menjadi Hak Milik.

Pelaksanaan jual belinya dilakukan dihadapan dan dengan akta PPAT Camat sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tanah. Kemudian diikuti dengan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan yang melahirkan Sertipikat Hak Milik No.3 dan Hak Milik No.4, Desa Kalipucang Wetan, Kecamatan Kabupaten Batang. Sehingga Winny Rachmaindrija mempunyai kepastian hukum dan seharusnya mendapat perlindungan hukum dalam kepemilikan tanahnya tersebut.

Sedangkan Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” sebagai subyek hukum yang tidak berhak mempunyai tanah dengan status Hak Milik justru dimenangkan dalam sengketa ini.

4.4. Perjanjian Perdamaian dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”

Tanah sengketa Hak Milik No.3 dan Hak Milik No.4 Desa Kalipucang Wetan atas nama Winny Rachmaindrija sejak awal sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap secara fisik dikuasai oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA”. Untuk lebih menjamin kepastian hak kepemilikan tanah tersebut, Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” mengajukan surat permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional / Kepala Pertanahan Kabupaten Batang untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 3 dan Hak Milik No.4 tersebut pada tanggal 7 Nopember 2001 dengan nomor 70/KUD-URBA/XI/2001 (Lampiran 5) dan ditindak lanjuti serta disetujui oleh Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan Kabupaten Batang dengan suratnya tanggal 29 Mei 2002 nomor 570/359/2002 tentang pembatalan sertipikat yang diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah. (Lampiran 7).

Selanjutnya pihak Winny Rachmaindrija melalui kuasa hukumnya memberi tanggapan atas surat permohonan yang dibuat oleh Koperasi Unit Desa “URBA” tersebut, dengan membuat surat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 22-7-2002 nomor 07.86/Advo.Ia/2002

perihal Tanggapan Terhadap Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.3 dan Hak Milik No.4 Desa Kalipucang Wetan. (Lampiran 11)

Merasa sudah terlalu lama proses tersebut berjalan (\pm 5 tahun) dan belum ada penyelesaian dari Badan Pertanahan Nasional, maka Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” dan pihak Winny Rachmaindrija setuju dan sepakat untuk mengakhiri sengketa atas tanah tersebut melalui jalan “damai”.

Para pihak (Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” dan pihak Winny Rachmaindrija) setuju dan sepakat membuat **Akta Perjanjian Perdamaian** di hadapan Tuan IGN.BUSONO WIWOHO, Sarjana Hukum, Notaris di Batang, dengan akta Perjanjian Perdamaian Nomor 30 tanggal 26 april 2007, dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perdamaian yaitu (Lampiran 8) :

1. Pihak Pertama (Winny Rachmaindrija) setuju memberikan uang kompensasi kepada Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” (Pihak kedua) sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai upaya mengakhiri sengketa atas tanah-tanah tersebut.
2. Pihak Kedua (Koperasi Unit Desa “URBA”) bersedia untuk mencabut surat Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.3 dan Hak Milik No.4 atas nama Winny Rachmaindrija yang dikirim ke Badan Pertanahan Nasional sehingga surat permohonan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi demikian pula apabila sebelum tanggal hari ini dibuat Akta Perjanjian Perdamaian (tanggal 26 April 2007) ternyata Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah mengabulkan permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik No.3 dan Hak Milik No.4 tersebut maka surat tersebut oleh Pihak Kedua / Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” dinyatakan tidak berlaku.

3. Melepaskan segala hak yang diperoleh oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batang, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu dengan menyerahkan hak penguasaan dan pemilikan atas tanah-tanah tersebut (Hak Milik No.3 dan Hak Milik No.4) sepenuhnya menjadi milik Pihak Winny Rachmaindrija.
4. Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” berjanji untuk tidak melakukan tindakan apapun yang dapat menghalangi perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh Winny Rachmaindrija atas tanah-tanah tersebut.

Setelah ditandatangani Perjanjian Perdamaian antara Winny Rachmaindrija dan Koperasi Unit Desa “URBA” di hadapan Ign. Busono Wiwoho, SH, Notaris di Batang, maka pihak Koperasi Unit Desa “URBA” mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batang yang tembusannya Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mencabut Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.3 dan Hak Milik No.4 dengan nomor surat 01/KUD URBA/V/2007 tanggal 1 Mei 2007, dikarenakan permohonannya yang sudah terlalu lama dan belum ada penyelesaian, serta telah ditempuhnya penyelesaian secara

damai dan kekeluargaan sesuai dengan perjanjian perdamaian nomor 30 tanggal 26 April 2007.

Sehubungan dengan surat yang diajukan oleh Koperasi Unit Desa “URBA” kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, membalas surat tersebut pada tanggal 3 Juli 2007 dengan nomor surat 2069-630.3-DV.2., yang isinya pada pokoknya mengabulkan permohonan tersebut dengan mengembalikan berkas permohonan pembatalan Hak Milik No.3 dan Hak Milik No.4 dan terhadap pendaftaran peralihan haknya dapat dilaksanakan dengan mengacu pada perjanjian perdamaian.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Proses penguasaan tanah sengketa oleh Koperasi Unit Desa (KUD) " adalah dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli tanah bekas Hak Yasan dari Muayanah dan Sahuri seharga Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Syamsuri dengan dibuatkan kwitansi bukti pembayaran oleh Carik yang pada waktu itu bernama Kasnan, yang kemudian ternyata tanah tersebut dijual kembali oleh pemilik semula... (anak Muayanah kepada pihak lain yaitu Winny Rachmaindrija dihadapan PPAT Camat yang diikuti pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, sehingga muncul Sertipikat Hak Milik nomor 3 dan Hak Milik nomor 4 Desa Kalipucang Wetan atas nama Winny Rachmaindrija. Proses penguasaan tanah oleh Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" telah melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA dengan akibat Jual Beli Batal demi hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara karena Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" sebagai Badan Hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik. Tetapi dalam sengketa kasus ini pihak Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" dimenangkan oleh hakim Pengadilan Negeri sampai Putusan Peninjauan Kembali.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa tanah Koperasi Unit Desa (KUD) "URBA" tidak melandaskan pada ketentuan-ketentuan yang

ada pada Hukum Tanah Nasional (UUPA). Karena tidak ada salah satu pasal pun dari UUPA yang dipergunakan sebagai dasar putusan hakim Pengadilan Negeri Batang. Hakim berpendapat bahwa jual beli kedua yang dilakukan oleh Winny Rachmaindrija mengandung unsur **bedrog** (penipuan). Sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Koperasi Unit Desa (KUD) “URBA” atas tanah bekas Hak Yasan yang setelah UUPA dikonversi menjadi Hak Milik adalah sah menurut hukum.

3. Para pihak memilih jalan perdamaian dengan membuat akta perjanjian perdamaian di hadapan IGN Busono Wiwoho, Notaris di Batang adalah karena menunggu lamanya proses terkabul / tidaknya permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 3 dan Hak Milik Nomor 4, setelah adanya putusan Pengadilan Negeri yang punya kekuatan hukum tetap (± 5 tahun) oleh Badan Pertanahan Nasional. Sehingga untuk cepat selesai kasus tersebut dan demi kepastian hukum kepemilikan tanah-tanah tersebut maka kedua belah pihak setuju menyelesaikan sengketa tanah dengan cara damai dengan mengesampingkan adanya Putusan Pengadilan Negeri sampai Putusan Peninjauan Kembali.

5.2. S a r a n

1. Penyelesaian Sengketa tanah dapat dilaksanakan dengan Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yakni penyelesaian perdamaian secara kekeluargaan dengan membuat akta perjanjian perdamaian di hadapan Notaris yang bisa menyangkut / mempunyai kekuatan aspek hukum, cepat, murah dan mudah sehingga bisa menyentuh sisi sosio

kultural terutama makna spiritual kehidupan sebagai basis ketentraman lahir dan batin.

2. Hakim dalam memeriksa sengketa perdata yang obyeknya tanah yang dimiliki oleh badan hukum, seharusnya mengetahui dan memahami dengan pasti Undang-undang Pokok Agraria sehingga tidak terjadi kesalahan dalam mengambil putusan.
3. Dalam memeriksa dan meneliti data yuridis Kantor Pertanahan supaya lebih teliti mencermati perubahan pemilik dan nomor pada C desa dengan bukti sebab-sebab perubahannya.

