

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN  
HAK ATAS TANAH GARAPAN**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg)

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum.

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

**SURYA AJI ARIF KURNIAWAN**

**NIM: 30301700324**

**PROGRAM STUDI STRATA SATU (S1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2021**

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN  
HAK ATAS TANAH GARAPAN**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum.

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

**SURYA AJI ARIF KURNIAWAN**

**NIM: 30301700324**

Pada tanggal, 9 Agustus 2021 telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

**Dr. Arpangi, S.H., M.H**

**NIDN 06-1106-6805**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN**  
**HAK ATAS TANAH GARAPAN**  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/ptd.G/2018/PN Smg)

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**Surya Aji Arif Kurniawan**

**NIM : 30301700324**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 9 Agustus 2021  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji,  
Ketua,

**Dr. H. Amin Purnawan, S.H, Sp.N, M.Hum**  
**NIDN : 06-0612-6501**

Anggota,

Anggota,

**Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H, M.Hum**  
**NIDN :06-1510-6602**

**Dr. Arpangi, S.H., M.H**  
**NIDN: 06-1106-6805**

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Unissula

**Prof.Dr.H.Gunarto,S.H,S.E.Akt.,M.Hum**  
**NIDN : 06-0503-6205**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SURYA AJI ARIF KURNIAWAN

NIM : 30301700324

FAKULTAS : HUKUM

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH GARAPAN.(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg)”**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh dengan kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 9 Agustus 2021



**Surya Aji Arif Kurniawan**

**NIM: 30301700324**

## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SURYA AJI ARIF KRNIAWAN

NIM : 30301700324

FAKULTAS : HUKUM

Dengan ini saya menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH GARAPAN.(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg)”**

Menyetujui menjadi Hak dan Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang , 9 Agustus 2021



**Surya Aji Arif Kurniawan**

**NIM: 30301700324**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto :

- “Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan) maka kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Allah hendaknya kamu berharap”. ( Q.S Al – Insyirah 6-7 )
- Berangkat dengan penuh keyakinan, berjalan dengan penuh keikhlasan, dan bersabar dalam menghadapi cobaan.
- Bagi ku keberhasilan bukan di nilai melalui hasilnya tetapi lihatlah proses dan kerja kerasnya maka keberhasilan mempunyai nilai yang berarti dan jika kamu takut melangkah, lihatlah bagaimana seorang bayi yang mencoba berjalan. Niscaya akan kau temukan, bahwa manusia pasti akan jatuh. Hanya manusia terbaik lah yang mampu bangkit dari jatuhnya.

### Persembahan :

Dengan mengucap syukur alhamdulillah, skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua saya Bapak Pamuji Rahmad dan Ibu Kusmiyati tercinta.
2. Dosen pembimbing saya Bapak Dr.Arpani SH.,MH.
3. Teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2017.
4. Civitas Akademika UNISSULA.
5. Diri sendiri, terima kasih sudah mau bertahan sampai detik ini, terima kasih atas semua usaha dan upayanya, terima kasih untuk usaha berproses menjadi lebih baik, terima kasih juga sudah mau berusaha menyadarkan diri bahwa diri sendiri ternyata tidak seburuk itu.

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum wr.wb*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta shalawat salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH GARAPAN.(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg)”. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1) Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Tak lupa penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Kedu orangtua tercinta Bapak Pamuji Rahmad dan Ibu Kusmiyati , yang selalu mendoakan, memberi dukungan dan cintanya kepada penulis
2. Drs.H.Bedjo Santoso.,M.T.,Phd selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Prof.Dr.H.Gunarto.,SH.,SE.Akt.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Dr.Hj.Widayati,S.H.,M.H selaku Dekan I dan Bapak Arpangi,S.H.,M.H selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta selaku dosen pembimbing yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untu menyusun skripsi ini.
5. Winanto.,SH.,MH selaku Dosen Wali yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan, bimbingan dan ilmu pengetahuan bagi penulis selama kuliah hingga selesai.
7. Andreas Purwanto Setiadi,SH.,MH wakil ketua di Pengadilan Negeri Semarang.
8. Sahabat-Sahabat tercinta koko handoyo ,Asnal, Mario, condro laksono, Andriansyah, azwar Rizaldi yang telah memberi semangat dan hiburan disaat penulis mengalami kejenuhan selama menjalani proses skripsi ini.
9. Rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Angkatan 2017 khususnya putra bangsa, Robbi Zidni, Ronald Adhe Ryan yang selalu mewarnai hari-hari penulis selama masa perkuliahan.
10. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, tidak ada gading yang tak retak. Begitu pula dengan Skripsi ini. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Apabila terdapat kesalahan baik dalam perkataan maupun penulisan,

penulis berharap adanya saran dan kritikan yang baik dan membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini dan semoga karya tulis ilmiah ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

*Wassalamualaikum wr.wb*

Semarang, 30 Juli 2021

Penulis

Surya Aji Arif Kurniawan



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK .....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	16
1. Pengertian Tanah.....	16
2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	18
3. Pendaftaran Tanah .....	22
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan.....	25
1. Pengertian Sengketa Pertanahan .....	25
2. Penyebab Terjadinya Sengketa.....	26
3. Proses Penyelesaian Sengketa .....	29
4. Penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan.....	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
A. Hasil Penelitian .....	35

B. Pertimbangan majelis hakim Hak Intelektual dalam memutus perkara No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.....	41
C. Akibat Hukum dari Putusan Majelis Hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg 53	
BAB IV PENUTUP .....	56
A. Kesimpulan .....	56
B. Saran .....	57
DAFTAR PUSTAKA .....	59



## ABSTRAK

Persengketaan sering muncul di masyarakat terkait masalah hak atas tanah di atas tanah garapan. Hal ini terjadi persengketaan tanah garapan Jl. Candi Sukung V Kav. 16 B, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Permasalahan penelitian ini, adalah pertimbangan hukum majelis Hak Intelektual dalam memutus perkara serta akibat hukum dari putusan majelis hakim berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg telah memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Deskripsi adalah kajian yang bertujuan untuk menjelaskan secara sistematis, realistis, dan akurat. Oleh karena itu, studi analisis deskriptif adalah studi yang menjelaskan, menyelidiki, menjelaskan dan menganalisis teori dan hukum praktik dari hasil penelitian.

Hasil penelitian bahwa Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Semarang menunjukkan perbuatan yang dilakukan oleh tergugat merupakan murni perbuatan melawan hukum dengan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagai landasan hukum menyangkut perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi: “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”. Pertimbangan para hakim dalam kasus tersebut dikatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat justru berbalik dan mengakui tanah tersebut adalah miliknya. Akibat hukum kepemilikan tanah garapan berdasarkan Putusan majelis hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg berdasarkan dalil-dalil sengketa tanah garapan, penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya, yaitu Surat Perjanjian Pelimpahan/Penguasaan Tanah Negara No. Agenda 592.2/54/XII/2009 tanggal 21 Desember 2009, Surat Keterangan Tindak Sengketa Nomor 593.5/81/XII/2010 tanggal 21 Desember 2009, dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.57/81/XII/2009 tanggal 21 Desember 2009. Dengan demikian gugatan penggugat diterima sebagai pemilik sengketa tanah garapan.

**Kata Kunci : Sengketa, Hak Kepemilikan, Tanah Garapan**

## ***ABSTRACT***

Disputes often arise in the community regarding the issue of land rights on arable land. This is a land dispute on Jl. Candi Suku V Kav. 16 B, Bambankerep Village, Ngaliyan District, Semarang City. The problem of this research, is the legal considerations of the Intellectual Rights panel in deciding the case and the legal consequences of the judge's decision based on the Semarang District Court Decision No. 214/pdt.G/2018/PN SMG has provided legal certainty for the owner.

The research method used in this study is descriptive analysis Description is a study that aims to explain systematically, realistically, and accurately. Therefore, a descriptive analysis study is a study that explains, investigates, explains and analyzes the theory and practice law of the research results.

The results of the study that the consideration of the Semarang District Court judge showed that the actions committed by the defendant were purely unlawful acts based on unlawful acts (PMH) as the legal basis for unlawful acts is Article 1365 of the Civil Code, which reads: "Every unlawful act that brings loss to another person, obliges the person who because of his fault issued the loss to compensate for the loss. The judges' consideration in the case was said to be an unlawful act (PMH) because the actions committed by the Defendant actually turned around and acknowledged that the land was his. The legal consequences of ownership of arable land based on the verdict of the panel of judges no. 214/pdt.G/2018/PN SMG based on the arguments of the disputed land dispute, the plaintiff succeeded in proving the argument of his lawsuit, namely the Letter of Agreement on the Delegation/Control of State Land No. Agenda 592.2/54/XII/2009 dated 21 December 2009, Certificate of Acts of Dispute Number 593.5/81/XII/2010 dated 21 December 2009, and Certificate of State Land Ownership No. 593.57/81/XII/2009 dated December 21, 2009. Thus, the plaintiff's claim is accepted as the owner of the disputed land.

**Keywords: Disputes, Ownership Rights, Cultivated Land**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa yang wajib kita jaga sehingga bermanfaat bagi kehidupan manusia. Tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan.<sup>1</sup>

Di Indonesia dengan meningkatnya kebutuhan dari manusia untuk membangun kebutuhan mereka dari bidang ekonomi maupun properti, dari kejadian tersebut maka akan mengakibatkan bertambahnya konflik antara manusia satu dengan yang lainnya mengenai permasalahan konflik pertanahan tersebut, hal ini membuat masyarakat secara tidak langsung telah mematuhi hukum yang berlaku. Pendaftaran tanah akan menghasilkan produk akhir berupa sertifikat sebagai kepemilikan hak atas tanah. Dengan pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah tertentu meliputi luas dan batasan-batasannya.

---

<sup>1</sup> Risnarto, 2007, *Dampak Sertifikasi Tanah Terhadap Pasar Tanah dan Kepemilikan Tanah Skala Kecil*, Sinar Grafika, Jakarta., hal 3.

Pemerintah memiliki tanggung jawab sekaligus untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumah darah Indonesia. Kata-kata memiliki pengertian mengenai tanah air. Dimana yang kita ketahui bahwa tanah air Indoensia meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Semua ditujukan kepada negara untuk memiliki peran penting dalam memajukan kesejahtraan dan mencerdaskan masyarakatnya. Telah tercantum dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 33 Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan tugas pemerintah untuk mengatur mengenai penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.<sup>2</sup> Berkaitan dengan itu maka Negara Indonesia memiliki daratan yang luas, untuk mengetahui dan mengatur kepemilikan tanah. Status setiap jengkal tanah harus jelas karena menyangkut perlindungan dan kepastian hukum. Kepastian hukum atas tanah tersebut dimaksudkan agar meminimalisir terjadinya permasalahan di bidang pertanahan.

Hak atas tanah merupakan suatu yang sangat prinsip sebagai dasar penguasaan atas tanah yang akan menjadi dasar untuk pendayagunaan tanah sebagai sumber kehidupan bagi setiap anggota masyarakat. Apabila seorang anggota masyarakat hendak melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah, tentu harus lebih dulu melihat kejelasan mengenai status tanah

---

<sup>2</sup> Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, hal.83

yang menyangkut kepastian data fisik dan data yuridis atas tanah serta bagaimana peruntukan tanah tersebut.

Atas dasar hal tersebut, dibuatlah Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagai perwujudan perlindungan negara terhadap pemegang hak atas tanah. Undang-undang Pokok Agraria merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern.

Pakar Hukum Agraria, Harsono mengatakan bahwa tanah-tanah hak adalah tanah-tanah yang dikuasai secara individual dengan hak-hak primer yaitu hak milik, HGU, HGB dan hak pakai. Namun, dengan memperluas sumber hukumnya, Harsono mengatakan bahwa selain hak milik, HGU, HGB dan hak pakai, hukum tanah nasional juga mengenai hak-hak atas tanah lain yang juga dikuasai secara individual.<sup>3</sup> Tanah negara juga mencakup tanah-tanah sisa yang tidak termasuk baik ke dalam tanah hak maupun tanah wakaf, tanah ulayat, tanah kaum dan tanah dalam kawasan hutan. Tanah-tanah sisa ini dapat disebut sebagai tanah-tanah yang benar-benar dikuasai langsung oleh negara.

---

<sup>3</sup> Sebenarnya menurut UUPA, selain hak milik, HGB, HGU dan hak pakai, masih terdapat sejumlah hak atas tanah lainnya yaitu hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Akan tetapi hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan secara esensial bukanlah tanah hak karena tidak memberikan wewenang untuk mempergunakan dan mengusahakan. Penyebutan kedua jenis hak ini semata-mata karena alasan menyesuaikan UUPA dengan sistematika hukum adat. Adapun empat hak yang disebut terakhir bersifat sementara dan suatu saat harus hapus karena menimbulkan pemerasan oleh golongan yang kuat (Perangin 1991:229-230, Santoso 2007:88-89).

Dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, Pepetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat dan untuk keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur mengenai biaya dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Ayat (1) diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Namun dalam kenyataan di lapangan, masih banyak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah tidak mengindahkan aturan tersebut bahkan tidak mengetahui status tanah yang dikuasainya, dasar hak menguasai atas tanah dan kadang pada masyarakat awam yang telah menguasai tanah secara terus menerus dalam jangka waktu yang lama baik diperoleh karena

pewarisan, garapan, jual beli atau hibah, biasanya akan merasa yakin bahwa mereka benar-benar pemilik yang sah atas tanah tersebut. Bahkan sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa atas dasar penguasaan secara fisik dalam jangka waktu yang lama, merupakan bukti yang kuat bahwa mereka adalah pemilik tanah tersebut. Dimana Undang-Undang Pokok Agraria telah menjelaskan secara jelas alat bukti yang kuat penguasaan tanah merupakan sertipikat yang akan diperoleh melalui proses pendaftaran tanah pada kantor pertanahan setempat sekaligus sebagai bukti pengakuan negara atas hak tanah seseorang.

Penyelenggaraan atas tanah juga telah dibuatkan aturan agar dapat tertib administrasi dan hukum, maka terdapat beberapa peraturan yang telah mengaturnya diantaranya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian disempurnakan dengan disahkannya Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 dan diperkuat lagi dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Aturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Namun hal ini berbanding terbalik dengan apa yang diharapkan oleh pemerintah, semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari peraturan sebelumnya tidak berjalan dengan apa yang di harapkan, karena masih banyaknya faktor di luar peraturan tersebut yang masih belum sejalan dengan peraturan pemerintah. Banyak pemindahan atau peralihan hak atas tanah yang dilakukan tidak lewat

prosedur Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sehingga menjadi beting (gelap) dengan pengertian tidak memenuhi syarat pendaftaran, dengan demikian status tanahnya menjadi kabur.<sup>4</sup> Akibatnya banyak tanah yang tidak jelas status kepemilikan dan penggunaannya, terjadinya peralihan secara terus-menerus tanpa melalui instansi yang berwenang.<sup>5</sup>

Oleh sebab itu, maka untuk menjamin kepastian hukum akan hak dari kekayaan yang tidak ternilai harganya itu, seseorang harus dapat memberikan bukti bahwa dialah yang mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat kehilangan haknya, terutama jika ada orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu. Dengan timbulnya gugatan dari pihak lain atas suatu bidang tanah maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai sengketa tanah.

Pendaftaran atas tanah juga melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria. Alat pembuktian diberikan berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria. Untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

---

<sup>4</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, hal. 130

<sup>5</sup> Hj. Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Land Reform Di Indonesia Dan Permasalahannya*, Edisi Revisi, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005, hal. 169

tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Didalam proses pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah di Indonesia antara satu daerah dengan daerah lainnya tidaklah sama dan kebijakan pada masing-masing Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang berwenang dalam bidang tanah pun berbeda. Diantaranya terlihat bahwa banyak tanah-tanah yang masih berstatus Letter C bahkan masih ada yang masih berupa tanah garapan (sporadik). Hal ini bertolak belakang dengan ketentuan kepemilikan tanah yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria.

Merujuk pada pengertian mengenai tanah-tanah hak dan tanah negara di atas, tidaklah mudah untuk menentukan letak tanah garapan di dalam konstruksi hukum tanah nasional bahkan dengan tegas mengatakan bahwa hukum tanah nasional tidak mengenal tanah garapan. UUPA sendiri tidak mengatur mengenai tanah garapan karena garapan bukan merupakan kategori tanah hak. Sejumlah literatur hukum pertanahan mencoba mengkaitkan tanah garapan dengan pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah (*onwettige occupatie*).

Sekalipun tidak diatur dalam UUPA, sejumlah peraturan perundangan organiknya sebenarnya sudah mencoba mengatur tanah garapan. Diantaranya adalah aturan mengenai surat izin menggarap yang diberikan dalam rangka

---

<sup>6</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Koperasi Bumi Bhakti BPN, Jakarta, 1998, hal. 5

landreform. Sebelumnya, tanah garapan diatur dalam PP 224/1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Namun, pendefinisian mengenai tanah garapan baru dilakukan kemudian dengan menempuh metode evolusi. Awalnya, tanah garapan hanya diartikan sebagai pengusahaan atau pengolahan tanah negara oleh individu atau kelompok secara tidak sah. Tanah garapan dalam pengertian semacam ini tidak berbeda dengan pendudukan tidak sah.

Berdasarkan apa yang di gambarkan tersebut, penulis tertarik untuk meneliti tentang pertanggung jawaban pihak penjual mobil bekas kepada konsumen jika terjadi komplai. Maka dari itu penulis mengangkat suatu penelitian dengan judul :

**“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH GARAPAN. (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka di rumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim Hak Intelektual dalam memutus perkara No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.
2. Bagaimana akibat hukum dari putusan majelis hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan umum penelitian yang berdasarkan judul dan perumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pertimbangan hukum majelis Hak Intelektual dalam memutus perkara No. 214/ptd.G/2018/PN Smg.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari putusan majelis hakim No. 214/ptd.G/2018/PN Smg.

### **D. Manfaat Penelitian**

Selain juga mempunyai tujuan yang terdapat diatas, maka dalam suatu penelitian juga mempunyai manfaat antara lain yaitu :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Secara teoritis diharapkan mampu meningkatkan kemampuan penulis dalam melakukan penelitian yang dilakukan secara literatur yang didukung dengan wawasan yang telah diberikan selama kuliah.
  - b. Hasil penelitian ini sebagai tugas akhir syarat untuk menyelesaikan studi (S1) ilmu hukum Fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA)
2. Manfaat Praktis
  - a. Bagi Masyarakat

Saya berharap semoga hasil penelitian ini dapat menjadi wawasan tambahan bagi masyarakat agar mengetahui pentingnya pada majelis hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.

b. Bagi mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan agar menambah wawasan, ilmu yaitu ilmu bidang hukum khususnya dalam bidang hukum perdata mengenai teori yang ada di dalam hukum perdata dan hukum agraria, sehingga menambahkan pengetahuan bagi mahasiswa.

#### E. Terminologi

1. **Tinjauan** berasal dari kata tinjau yang berarti melihat, menjenguk, memeriksa dan meneliti. Sedangkan kata tinjauan berarti hasil dari meninjau, pandangan atau pendapat.<sup>7</sup>
2. **Yuridis** menurut pendapat M. Marwan dan Jimmy, kata berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut aturan hukum atau dilihat dari segi hukum.<sup>8</sup>
3. **Sengketa** adalah pertentangan, perselisihan, atau perpecahan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.<sup>9</sup>
4. **Tanah Garapan** menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standart Mekanisme

<sup>7</sup> <https://kbbi.web.id/tinjauan> diakses pada tanggal 4 Januari 2021

<sup>8</sup> M. Warman dan Jimmy, *Kamus Hukum*, Surabaya, Relity Publisher, 2009, hlm.651

<sup>9</sup> Salim, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Mataram, Pustaka Reka Cipta, 2012, hlm. 221.

Ketatalaksanaan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota (“SK Kepala BPN”) adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.<sup>10</sup>

## F. Metode Penelitian

Dalam pengumpulan data–data diperlukan metode yang tepat, sehingga hal yang ingin dicapai dalam penelitian dapat tercapai. Dalam hal ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Merupakan metode yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitanya dengan permasalahan yang dikaji.<sup>11</sup>

### 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan secara lengkap suatu

---

<sup>10</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt522fd8dbd7ba3/apakah-atas-tanah-garapan-bisa-diterbitkan-shm/#:~:text=Definisi%20tanah%20garapan%20menurut%20Keputusan,sudah%20atau%20belum%20dilekati%20dengan> diakses pada tanggal 5 Januari 2021

<sup>11</sup> Ronny Hanitijo soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Jakarta. hal.97

fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

#### a. Data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian.

#### b. Data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi.

Data yang diperoleh juga menggunakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

#### a. Bahan Hukum Primer

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang No5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer yang berasal dari bahan pustaka antara lain

buku-buku, dokumen dan publikasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum yang digunakan adalah Literatur mengenai pertanahan, Internet, dan Jurnal Hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan-bahan yang menjelaskan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara dengan mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dan juga adanya pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

b. Data Sekunder

Sumber data yang diperoleh dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Semarang yang beralamat di Jl. Siliwangi No. 512 Semarang – 50148.

6. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengolahan data ke dalam bentuk yang lebih sederhana mudah dimengerti dan diinterpretasikan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif. Metode yang

menganalisis data yang meliputi hasil studi lapangan, perundang-undangan, dokumen- dokumen, buku-buku kepustakaan, dan literature yang berkaitan dengan penelitian ini.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan karya ilmiah (skripsi) ini untuk mempermudah penulis dan pembaca akan disajikan dengan IV bab, yaitu :

### **BAB I : Pendahuluan**

Pada Bab ini merupakan uraian pendahuluan yang memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Terminologi, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang Sengketa Tanah, tinjauan umum tentang Sertifikat Ganda, tinjauan umum tentang hak atas tanah dan konsepsi Islam mengenai tanah dan sengketa tanah.

### **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini menyajikan data hasil penelitian dan pembahasan yang berisi tentang penyelesaian sengketa tanah terhadap penyegehan tanah hak atas tanah garapan di Kota Semarang, Penyelesaian sengketa hak atas tanah garapan dan akibat hukum dari putusan hakim mengenai sengketa hak atas tanah garapan di Pengadilan Negeri Semarang.

#### **BAB IV : Penutup**

Dalam bab ini adalah bab terakhir dalam penulisan skripsi ini. berisi kesimpulan dari hasil analisis data dan saran yang dipandang perlu oleh penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>12</sup> Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>13</sup> Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat.<sup>14</sup> Hal ini disebabkan semakin

---

<sup>12</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal. 1433

<sup>13</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, Hal. 17

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djembatan, 200) Hal. 330

bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."

Didalam UUPA sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum pertanahan nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 kecuali hak pengelolaan. Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara eksplisit tentang hukum pertanahan. UUPA hanya menyebutkan pengertian hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 yang menyebutkan: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang,

baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>15</sup>

Menurut Parlindungan tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi.<sup>16</sup> Pembatasan pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan Pasal Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 bagian II angka I bahwa dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.

## 2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Tanah adalah sumber kehidupan, untuk itulah seseorang akan berusaha agar tanahnya dapat memiliki kepastian atas kepemilikannya. Kepastian atas kepemilikan sebidang tanah di atur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, kemudian UU tersebut diturunkan kembali menjadi PP No. 44 dan 41 tahun 1996 tentang pendaftaran tanah.

Dalam peraturan ini Negara memberikan pembagian jenis-jenis hak atas tanah yang menjadi alas kepemilikan yang terdiri dari :

### a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Hanya Warga Negara Indonesia

---

<sup>15</sup> Zaman, Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Madura: Refika Aditama, Hal. 2

<sup>16</sup> A.P. Parlindungan, 1990, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, Hal. 90

lah yang dapat mempunyai hak milik tanah sehingga Warga Negara Asing tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Hak milik terhapus bila:

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara.
  - a) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18,
  - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya,
  - c) Karena ditelantarkan
  - d) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- 2) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun untuk perusahaan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,

Hak guna usaha hapus karena:

- 1) Jangka waktunya berakhir,
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi,
- 3) Dicabut untuk kepentingan umum,
- 4) Diterlantarkan,
- 5) Tanah musnah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:

- 1) Warga negara Indonesia,
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna bangunan hapus karena:

- 1) Jangka waktunya berakhir,
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi,
- 3) Dicabut untuk kepentingan umum,
- 4) Dilerantarkan.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- 1) Warga Negara Indonesia,
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
- 3) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

### 3. Pendaftaran Tanah

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>17</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

b. Pembuatan Peta Dasar

Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.<sup>18</sup>

c. Penetapan Batas Biang-bidang Tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidangbidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang

---

<sup>17</sup> Lihat, Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>18</sup> Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.<sup>19</sup>

- d. Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.<sup>20</sup>

- e. Pembuatan Daftar tanah.

Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.<sup>21</sup>

- f. Pembuktian hak baru

- g. Pembuktian hak lama

Hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertahanan kabupaten/kota setempat yang cukup

<sup>19</sup> Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>20</sup> Lihat, Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>21</sup> Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

mendaftar hak, pemegang hak dan pihak- pihak lain yang membebaninya.<sup>22</sup>

h. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran.

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.<sup>23</sup>

i. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis.

Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:

- 1) Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah,
- 2) Pengakuan hak atas tanah,
- 3) Pemberian hak atas tanah.

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 2

<sup>23</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana,

<sup>24</sup> Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah yang peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan**

### **1. Pengertian Sengketa Pertanahan**

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang

telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.<sup>25</sup>

Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.<sup>26</sup>

Menurut Irawan Surojo, sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>27</sup>

## 2. Penyebab Terjadinya Sengketa

Menurut Takdir Rahmadi, terdapat enam teori penyebab terjadinya sengketa di masyarakat, yaitu:<sup>28</sup>

### a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta

<sup>25</sup> Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Hal.12

<sup>26</sup> *Ibid.* Hal.13

<sup>27</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, Hal. 12

<sup>28</sup> Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta : Rajawali Pers, Hal. 2

pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori Identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantaraorang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.

- e. Teori Transformasi Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalahmasalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.
- f. Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif berkaitan dengan

kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

### 3. Proses Penyelesaian Sengketa

Menurut Pruitt dan Rubin, terdapat lima cara penyelesaian sengketa, yaitu:<sup>29</sup>

- a. Contending (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- b. Yielding (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- c. Problem solving (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- d. With drawing (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. In action (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Sedangkan menurut Nader dan Todd Jr, terdapat tujuh cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Dean Pruitt dan Z Rubin, 2004, *Konflik Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, Hal. 4

<sup>30</sup> Laura Nader dan Harry F Todd Jr, 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York : Columbia University Press, Hal. 9

- a. Lumpingit (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutannya. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya.
- b. Avoidance (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.
- c. Coercion (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- d. Negotiation (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.

- e. Mediation (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu.
- f. Arbitration (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
- g. Adjudication (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.

#### **4. Penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan.**

Pada dasarnya aturan yang mengatur penyelesaian sengketa di luar pengadilan UU No 30 Tahun 1999 sebelum ada aturan yang lebih khusus mengatur tentang penyelesaian sengketa tanah di luar Pengadilan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik dan perkarapertanahan. Jadi kasus pertanahan dibagi menjadi 3 (tiga) sebagai berikut:

- a. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak.
- b. Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- c. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan menjalankan tugasnya sesuai dengan permen No 16 Tahun 2016 Pasal 37 Ayat (1) yang berbunyi :Penyelesaian sengketa atau konflik sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui mediasi. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan sengketa yang sekarang baru diadakan oleh BPN yaitu dengan mediasi. Di bawah tanggung jawab dari seksi sengketa, konflik dan perkara yang menamakan mediasi ini dengan lembaga mediasi.

Sesuai dengan Pasal 1 Angka 21 Permen No. 11 Tahun 2016 yang berbunyi: Kepala seksi yang selanjutnya disingkat kepala seksi adalah pejabat di Kantor Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik, perkara

pertanahan. Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan Permen No. 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Proses mediasi dimulai dengan adanya laporan pengaduan dari masyarakat dalam bentuk permohonan secara tertulis yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui loket pengaduan atau melalui website Kementerian yang dilengkapi identitas pengadu dan uraian kasus setelah pengaduan diterima petugas yang bertanggung jawab dalam menangani pengaduan dalam hal berkas pengaduan memenuhi syarat dan petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa serta mengadministrasi pengaduan ke dalam Register penerimaan pengaduan. Kegiatan Mediasi dilaksanakan berdasarkan persetujuan dari para pihak bersengketa sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) Permen No 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa : Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi dijelaskan bahwa

mekanisme mediasi terdiri dari tiga tahapan yaitu pra mediasi, tahap mediasi dan paska mediasi mekanisme tersebut adalah:

a. Tahapan pra mediasi. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak Persiapan dalam proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak meliputi:

- 1) Mengetahui pokok masalah dan duduk permasalahan.
- 2) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.
- 3) Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
- 4) Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume tambahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan, misal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah Redistribusi).
- 5) Menentukan waktu dan tempat mediasi

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Hasil Penelitian**

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada hasil putusan persidangan No. 214/Pdt.G/2018/PN/Smg yang dilaksanakan di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 6 Juni 2018, dimana Nurul Andiyah alias Nurul Andian sebagai PENGGUGAT telah mengajukan gugatan kepada Dra. Hj. Siti Marwiyatun sebagai TERGUGAT atas Hak tanah garapan. Penggugat menyatakan bahwa pihaknya memiliki surat perjanjian hak tanah garapan/ karangkitri yang berasal dari Penunjukkan Tanah Negara dari Pemerintah Kotamadya Semarang yang telah digarap oleh Sumi sejak tahun 1969, yang kemudian di limpahkan ke saudara Soegito Sastroatmodjo dengan No. Agenda GS.DTK.29 Tanggal 15 Juni 1974 serta Surat Penunjukkan Sementara DTK.29/209/07/U.1974, KAV. 16 B, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang yang didalam nya sudah ada gambar situasi.

Penggugat menyampaikan bahwa Surat Perjanjian Pelimpahan/ Penguasaan Tanah Negara, garapan dari Saudara Soegito Sastroatmodjo kepada Saudara Nurul Andiyah No. Agenda 592.2/54/XII/2009 yang diketahui oleh Camat Ngaliyan pada tanggal 21 Desember 2009. Penggugat juga menyatakan bahwa dirinya telah memiliki SPPT Pajak dan Bangunan untuk tanah tersebut dengan NOP: 33 74 006.004.,0908.0 A.N Nurul Andiyah s/d tahun 2018, dan telah membuat Surat Pernyataan Diri dengan

sepengetahuan RT dan RW setempat bahwa tanah garapan tersebut milik Penggugat.

Penggugat menyatakan bahwa sejak tahun 2018 telah didirikan rumah sederhana sebanyak 5 unit yang saat ini tinggal finishing. Akan tetapi IMB dan Permohonan Sertifikat ke BPN Kota Semarang mengalami hambatan karena Surat Keterangan dari Kelurahan Bambankerep yang belum mengeluarkan karena tanah tersebut dianggap masih dalam sengketa. Telah diketahui bahwa tanah tersebut dilaporkan oleh Tergugat yang di backup oleh oknum POM TNI untuk memberi police line pada bulan Maret 2018, yang mengakibatkan Penggugat belum dapat menyelesaikan pembangunan dan mengurus IMB.

Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 26 Juni 2018 dengan register nomor 942/Pdt/KKh/2018/PN Smh, telah dilaksanakan mediasi antara Penggugat yang hadir kuasanya Dali Djumaedi, S.H., dan rekan dengan Tergugat hadir kuasanya Slamet Haryanto, S.H., M.H, Luthfi Khakim, S.H, Rosyid Saddam, S.H., M.Hum, dan Helen Istanina, S.H., M.H. majelis hakim telah mengupayakan perdamaian para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abdul Wahib, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator. Dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2018, upaya perdamaian Tidak Berhasil. Dan Penggugat tetap mempertahankan isi surat gugatan tersebut.

Dalam menjawab surat gugatan yang diajukan Penggugat, Tergugat menyatakan bahwa penggugat telah mengambil sebagian tanah kosong yang menjadi milik pihak ketiga sebagaimana SHGB No.00611 Jalan Untung Suropati No.16A atas nama Mohammad Yusron Thowaf. Karena obyek sengketa tanah garapan yang digugat oleh penggugat sebagian dikuasai oleh pihak ketiga dan pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, maka dianggap gugatan penggugat mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*. Hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi MA No.621K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977.

Tergugat menyatakan bahwa:

- Surat No. 590/057 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Babankerep pada 03 Juli 2018
- Surat keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.57/81/XII/2009 yang dikeluarkan Lurah Babankerep dan Camat Ngaliyan pada tanggal 21 Desember 2009

Kedua surat tersebut tidak ada dalam buku agenda tanah kelurahan, sehingga tidak jelas dasar hukum dalil gugatan dan obyek sengketanya, maka gugatan penggugat tidak terang dan jelas atau kabur.

Untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat memberikan alat bukti surat yang setelah disesuaikan asli diberi materai dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Keterangan/ Pengantar Nomor 474.4/003/VIII/16, dari Kepala Lurah Kalipancur, yang menerangkan bahwa nama Nurul Andiyah dan Nurul Andiyah adalah orang yang sama, diberi tanda (P-1);

2. Fotocopy Perjanjian Peralihan garapan Karangkitri, penguasaan atas tanah negara, yang ditandatangani oleh Sumi dan Soegito Sastroatmodjo dan Kepala Desa Manyaran mengetahui Camat Semarang Barat, Tanggal 27 Mei 1977, seberi tanda (P-2);
3. Surat Penunjukan Sementara (khusus Kapling Penertiban) Nomor DTK:29/214/VIU.74, tertanggal 15 Juni 1974, Penunjukkan Kavling Nomor 16B Candi Sukuh seluas lebih kurang 450M<sup>2</sup> (18x25), Kelurahan Manyaran, Kec. Semarang Barat, yang diberikan kepada Soegito, yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Kotamadya Semarang, diberi tanda (P-2a);
4. Fotocopy Kwitansi pembayaran ganti rugi tanah garapan dari Nurul Andiyani kepada Soegito Sastro Admojo, tanggal 6 Januari 2018, diberi tanda (P-2b);
5. Fotocopy Syrat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Atas Tanah Negara yang ditandatangani dari Soegito S dengan Nurul Andiyani), tanggal 21-12-2009, yang ditandatangani Lurah Bambankerep dan mengetahui Camat Ngaliyan, diberi tanda (P-3);
6. Gambar Situasi Tanah, yang digambar dan ditandatangani Kepala Dinas Tata Kota Kodya Dati II Semarang, diberi tanda (P-4);
7. Fotocopy Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 593.57/81/XII/2009, tanggal 21 Desember 2009, yang ditanda tangani Lurah Bambankerep dan mengetahui Camat Ngaliyan, diberi tanda (P-5);

8. Fotocopy Surat Keterangan Tidak Sengketa, diketahui RT dan RW dibuat oleh Nurul Andiyani, diberi tanda (P-6);
9. Fotocoy Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Kelurahan Bambankerep Nomor 593.5/81/XII/2010, dengan mengetahui Camat Ngaliyan, diberi tanda (P-7)

Selain beberapa bukti tertulis yang dibuktikan oleh Penggugat, Penggugat juga menghadirkan beberapa saksi didalam persidangan, diantaranya:

- Saksi P-1 : Saksi Siswanto
- Saksi P-2 : Saksi Paulus Trimo Atmojo
- Saksi P-3 : Saksi Sukiswo
- Saksi P-4 : Saksi Masruri
- Saksi P-5 : Saksi Budiyanto
- Saksi P-6 : Saksi Poniman
- Saksi P-7 : Saksi Slamet
- Saksi P-8 : Saksi Mochtarom

Untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat memberikan alat bukti surat yang setelah disesuaikan asli diberi materai di persidangan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kuitansi pembayaran 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tertanggal 6 April 2011, sebagai Penggantian Tanah Garapan yang diberikan Ibu Hj. Marwiyatun kepada Sulimin alias Kipit, seluas lebih kurang 450M<sup>2</sup> di Kelurahan Bambankerep, diberi tanda (T-1);

2. Fotocopy Surat Pernyataan Sulimin alias Kipit bahwa sebenarnya dia yang menguasai objek sengketa sebelum beralih ke Ibu Hj. Marwiyatun, yang berasal dari orang tua Sulimin bernama Sukiman, diberi tanda (T-2);
3. Fotocopy Surat Jawaban Nomor : 590/057 Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan tertanggal 3 Juli 2018, yang menerangkan bahwa Surat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Tanah Negara an Nurul Andiyani Nomor 592.2/54/XII/2009 tanggal 31 Desember 2009 dan Surat Keterangan Tidak Sengketa atau Surat Penguasaan Tanah Negara Nomor: 593.5/81/XII/2010 an Nurul Andiyani (P-7) tidak ada di Buku Agenda Kelurahan Bambankerep, diberi tanda (T-3);
4. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa tentang Tanah Garapan saudara Sulimin alias Kipit, tertanggal 11 April 1968, diberi tanda (T-4);
5. Fotocopy sertifikat HGB Nomor 00611 a.n Muhammad Yusron Thowaf, diberi tanda (T-5)

Selain alat bukti tertulis, tergugat menghadirkan beberapa saksi yang telah bersumpah memberikan keterangan di persidangan, diantaranya:

- Saksi T-1 : Saksi Suharta
- Saksi T-2 : Saksi Sulimin
- Saksi T-3 : Saksi Sagiman
- Saksi T-4 : Saksi Sumardi

**B. Pertimbangan majelis hakim Hak Intelektual dalam memutus perkara**

**No. 214/pdt.G/2018/PN Smg**

**Pada Konvensi:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana termuat dalam gugatan yaitu mengenai gugatan sengketa hak garap tanah;

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, sebelum mempertimbangkan perkara pokok terlebih dahulu majelis akan mempertimbangkan keberatan (eksepsi) dari Tergugat yang pada pokoknya menyangkut:

1. Subyek gugatan tidak lengkap (plurium litis consortium)

Menimbang, adapun alasan keberatan Tergugat dalam hal ini adalah adanya sebagian tanah yang disengketakan adalah milik orang lain;

Menimbang, bahwa perihal keberatan tersebut di atas, majelis berpandangan adalah hak Penggugat untuk mengajukan siapa yang menjadi subjek gugatannya, namun perihal keberatan Tergugat tersebut sepanjang pemeriksaan pokok perkara hal yang menjadi keberatan tersebut tidak mengandung kebenaran karena pada jawaban pada pokok perkara justru Tergugatlah menyatakan sebagai pemegang hak, untuk itu majelis menolak keberatan tersebut;

## 2. Gugatan Kabur (Obscure Libel)

Menimbang, adapun alasan keberatan disadari kepada adanya dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 yang menyatakan: “kami telah memiliki Surat Perjanjian Pelimpahan/ Penguasaan Tanah Negara”.

Menimbang, majelis juga memandang ini sudah masuk mengenai materi pokok perkara, dimana hal ini nanti akan dibuktikan dalam pemeriksaan bukti-bukti, untuk itu majelis menolak keberatan tersebut;

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai materi pokok perkara dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat merasa yang berhak atas tanah objek sengketa yang semula merupakan tanah garapan Sumi kemudian beralih kepada Soegito Sastroatmodjo, kemudian dilimpahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat karena Tergugatlah yang merasa berhak atas objek sengketa karena Tergugat mendapatkannya dari yang berhak yaitu dari Sulimin alias Kipit dan juga mengenai kepemilikan asal usul tanah yang dikatakan Penggugat yang berasal dari Sumi tidak ada dalam Buku Agenda Tanah Kelurahan;

Menimbang, oleh karena ada dalil Penggugat dibantah Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Penggugat diwajibkan membuktikan dalil gugatannya,

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-1 sampai dengan Saksi-8 yang pada pokoknya menerangkan:

- Nama Penggugat adalah Nurul Andiyan dan Nurul Andiyah adalah orang yang sama (P-1);
- Soegito S mendapatkan tanah objek sengketa (Kapling 16B) dari Sumi pada tanggal 27 Mei 1977 (P-2);
- Dan ada Surat Penunjukan Sementara dari Kepala Dinas Tata Kotamadya Semarang kepada Soegito S terhadap Kapling 16B (objek sengketa) (P-2a)
- Penggugat (Nurul Andiyan) mendapatkan objek sengketa dari Soegito Sastroatmodjo pada tanggal 21-12-2009 (P-3), (P-2b);
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa dan telah ada bangunan baru belum siap 100% adalah Penggugat: Nurul Andian, hasil pemeriksaan setempat (P-5);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat membantah dalil Penggugat, Tergugat juga membuktikan bantahannya dengan menyerahkan alat bukti yaitu alat bukti surat T-1 sampai dengan T-5 dan Saksi-1 sampai dengan Saksi-4, yang pada pokoknya menerangkan:

- Penggugat mendapatkan objek sengketa dari Sulimin pada tanggal 6 April 2011 (bukti T-1s/d T-5);
- Kepemilikan Penggugat menurut Kepala Kelurahan ( Saksi Suharta) dengan Surat Tertanggal 3 Juli 2018 tidak terdaftar dalam

Buku Agenda Tanah Kelurahan, yang menurut Saksi Lurah ( Saksi Suharta) di bawah sumpah di persidangan menerangkan Buku Agenda Tanah Kelurahan dibuat Tahun 2005;

- Bahwa Surat Keterangan yang dibuat Kepala Desa Manyaran tertanggal 11 April 1968, yang memiliki objek sengketa adalah Sulimin (T-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) sebagaimana tersebut di atas terdapat perbedaan yang sangat mencolok dimana kedua belah pihak, Penggugat dan Tergugat merasa berhak dengan alat-alat buktinya yang hal ini juga dikuatkan saksi-saksi masing-masing, sehingga yang menjadi pertanyaan adalah apakah yang menjadi alat pengukur terhadap kepemilikan objek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Tergugat, Tergugat ada yang mengajukan alat bukti hanya surat kuitansi pembayaran antara Sulimin dengan Tergugat tertanggal 6 April 2011 (bukti T-1) tanpa ditandatangani oleh Lurah/ Camat, dan juga ada menyerahkan di persidangan Surat Keterangan Kepala Desa Manyaran tentang Tanah Garapan sdr. Sulimin alis Kipit yang mana Kepala Desa/ Lurah hanya menerangkan bahwa Sulimin ada menggarap tanah seluas lebih kurang 900M<sup>2</sup>, tertanggal 11 April 1968 (T-4) yang tidak didasari/ dilandasi apakah hal tersebut ada peta/ gambar di Buku Tanah Desa/ Lurah sebagaimana biasanya'

Menimbang, dari alat bukti surat yang diajukan Penggugat, semua peralihan ditandatangani oleh pihak yang saling mengalihkan dan juga dikuatkan tandatangan Lurah serta ditandatangani Camat selaku mengetahui (bukti P-2: peralihan Hak Garap dari Sumi ke Soegito S dan bukti P-3: peralihan dari Soegito S ke Penggugat: Nurul Andiyani tanggal 21-12-2009, serta juga sudah ada dilakukan pengukuran/ pemetaan oleh BPN ) (saksi P-8: Mochtarom yang disaksikan Saksi P-7 selaku Ketua RW pada saat itu), yang atas dasar pengukuran dan pemetaan tersebut Dinas Tata Kota telah memberikan Hak Garap kepada Soegito S pada Kapling 16B pada tanggal 15 Juni 1974 (bukti P-2a) yang kemudian Dinas Tata Kota mengeluarkan Gambar Situasi yang didalamnya salah satu Kapling 16B (P-4);

Menimbang, dari kedua pertimbangan di atas, majelis dengan mempertimbangkan adanya surat peralihan antara Sumi ke Soegito. S, dan dari Soegito. S kepada Penggugat Nurul Andiyani yang ditandatangani juga Lurah dan Camat serta adanya pemetaan/ pengukuran yang dilakukan BPN (saksi P-8: Mochtarom) serta adanya penyerahan Hak Garap oleh negara dalam hal ini Dinas Tata Kota Semarang serta adanya gambar situasi dengan kapling 16B, maka dalam hal ini Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat dapat dikabulkan dan Penggugatlah dinyatakan yang berhak atas tanah garapan;

Menimbang, mengenai dalil Tergugat bahwa Penggugat sebagai pemilik objek tanah sengketa tidak ada namanya di Buku Agenda Tanah

Kelurahan, majelis telah melakukan pemeriksaan terhadap buku agenda tersebut di persidangan yang dibawa oleh Lurah saksi : Suharta, namun isinya tidaklah seperti buku tanah pada umumnya dimana ada peta, batas-batas serta sejarah kepemilikan, yang hal itu tidak terdapat pada buku tersebut dan itupun buku tersebut bukanlah buku yang sudah lama yang hal itu biasanya dapat dilihat dari warna buku yang seharusnya warna kertasnya coklat bukan putih, dan saksi Lurah sendiri mengakui bahwa buku tanah tersebut dibuat pada tahun 2005, sehingga menjadi meragukan bagi majelis dimanakah buku tanah sebelum tahun 2005 yang hal ini merupakan suatu standard bagi setiap lurah/ kepala desa harus mengadakannya namun tidak diketahui rimbanya, sehingga buku agenda tanah yang dibuat tahun 2005 tersebut majelis mengesampingkannya;

Menimbang, mengenai dalil Tergugat yang menyatakan dalam eksepsi bahwa pembangunan yang dilakukan Penggugat pada tanah objek sengketa telah memasuki tanah HGB No.00611 Jalan Untung Suropati No. 16 A atas nama Mohammad Yusron Thowaf yang menurut Tergugat di persidangan HGB tersebut adalah milik anak Tergugat (Muhammad Yusron Thowaf) yang dibeli dari Rumiwati (tertulis pada bukti T-5), majelis mempertimbangkan bahwa seharusnya anak Tergugat (Muhammad Yusron Thowaf) melakukan intervensi atau sejenisnya dengan masuk ditengah persengketaan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, lagi pula pada pemeriksaan setempat, pihak ketiga selaku anak Tergugat pemegang HGB tidak ada menunjukkan batas mana

yang telah dilanggar, maka dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis mengesampingkan hal tersebut;

Menimbang, oleh karena Penggugat yang berhak atas tanah garapan, maka segala tindakan Tergugat yang melakukan pemagaran dengan tembok beton merupakan suatu pelanggaran hukum, untuk itu Pemerintah Daerah Kota Semarang cq. Satpol PP yang mempunyai otoritas penegakan ketertiban di wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang, haruslah membongkar pagar tembok tersebut atau dengan memperhatikan tuntutan subsidiar, maka setidaknya pembongkaran tembok tersebut dilaksanakan sesuai hukum acara yang berlaku (HIR).

#### **PADA REKONPENSI**

Menimbang, mengenai gugatan rekonvensi, oleh karena apa yang digugat dalam tuntutan pokok perkara dalam rekonvensi merupakan juga pokok perkara di konvensi dan telah dipertimbangkan di pokok perkara konvensi dan tuntutan konvensi telah dikabulkan, oleh karenanya tuntutan rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi untuk itu dinyatakan ditolak;

#### **PADA KONVENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pengguga dikabulkan dan Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara Rp 4.016.000,- (empat juta enam belas ribu rupiah);

***Komentar Penulis:***

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak majelis hakim Yogi Arsono, S.H.,K.N.,M.H menyatakan bahwa pertimbangan dari suatu kasus pertanahan seperti kasus diatas perlu adanya mediasi diantara Penggugat dan Tergugat, dimana masing-masing harus dapat menunjukkan bukti-bukti surat kepemilikan, seperti sertifikat, surat perjanjian dan beberapa bukti lainnya yang dapat menguatkan kepemilikan tanah tersebut.

- a. Guna melakukan pertimbangan terhadap masalah sengketa tanah garapan pada studi kasus dalam studi kasus No.214/pdt.G/2018/PN Smg antara Penggugat dan Tergugat maka telah dilaksanakan mediasi pada tanggal 26 Juni 2018, mediasi yang dilaksanakan antara Penggugat yang hadir kuasanya Dali Djumaedi, S.H., dan rekan dengan Tergugat hadir kuasanya Slamet Haryanto, S.H., M.H, Luthfi Khakim, S.H, Rosyid Saddam, S.H., M.Hum, dan Helen Istanina, S.H., M.H. majelis hakim telah mengupayakan perdamaian para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abdul Wahib, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator. Dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2018, upaya perdamaian Tidak Berhasil.

Berdasarkan uraian diatas, maka didalam menghadapi setiap permasalahan pertanahan kita harus dapat mengidentifikasi terlebih dahulu tanah tersebut termasuk hak atas tanah apakah, serta siapa subyeknya. Dengan adanya proses identifikasi itu sangat penting, dikarena dengan memberikan konsekuensi hukum yang berbeda-beda pada masing-masing

Hak Atas Tanah. Hal ini tentunya berguna untuk dalam penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri. Penegak hukum bebas dalam memutuskan segala putusan untuk menyelenggarakan keadilan dalam menegakkan hukum dan keadilan tanpa ada intervensi atau campurtangan dari pihak lain. Sehingga bersifat tidak memihak dalam menjalankan tugas memutuskan suatu perkara di pengadilan. Kebebasan penegak hukum merupakan kewenangan penting yang melekat pada individu penegak hukum dimana penegak hukum berfungsi sebagai penerapan teks Undang-Undang ke dalam peristiwa yang konkrit tidak sekedar substantif, penegak hukum juga memberikan penafsiran yang tepat tentang hukum, dalam rangka meluruskan peristiwa hukum yang konkrit sehingga penegak hukum dapat bebas memberikan penilaian dan penafsiran hukum.

b. Guna memperkuat dalam melakukan pertimbangan majelis hakim, Penggugat dan Tergugat harus dapat membuktikan dalil gugatannya, dalam hal ini Penggugat mampu membuktikan dengan alat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Keterangan/ Pengantar Nomor 474.4/003/VIII/16, dari Kepala Lurah Kalipancur, yang menerangkan bahwa nama Nurul Andiyah dan Nurul Andiyah adalah orang yang sama, diberi tanda (P-1);
2. Fotocopy Perjanjian Peralihan garapan Karangkitri, penguasaan atas tanah negara, yang ditandatangani oleh Sumi dan Soegito

Sastroatmodjo dan Kepala Desa Manyaran mengetahui Camat Semarang Barat, Tanggal 27 Mei 1977, seperi tanda (P-2);

3. Surat Penunjukan Sementara (khusus Kapling Penertiban) Nomor DTK:29/214/VIU.74, tertanggal 15 Juni 1974, Penunjukkan Kavling Nomor 16B Candi Sுகuh seluas lebih kurang 450M<sup>2</sup> (18x25), Kelurahan Manyaran, Kec. Semarang Barat, yang diberikan kepada Soegito, yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Kotamadya Semarang, diberi tanda (P-2a);
4. Fotocopy Kwitansi pembayaran ganti rugi tanah garapan dari Nurul Andiyan kepada Soegito Sastro Admojo, tanggal 6 Januari 2018, diberi tanda (P-2b);
5. Fotocopy Syrat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Atas Tanah Negara yang ditandatangani dari Soegito S dengan Nurul Andiyan), tanggal 21-12-2009, yang ditandatangani Lurah Bambankerep dan mengetahui Camat Ngaliyan, diberi tanda (P-3);
6. Gambar Situasi Tanah, yang digambar dan ditandatangani Kepala Dinas Tata Kota Kodya Dati II Semarang, diberi tanda (P-4);
7. Fotocopy Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 593.57/81/XII/2009, tanggal 21 Desember 2009, yang ditanda tangani Lurah Bambankerep dan mengetahui Camat Ngaliyan, diberi tanda (P-5);
8. Fotocopy Surat Keterangan Tidak Sengketa, diketahui RT dan RW dibuat oleh Nurul Andiyan, diberi tanda (P-6);

9. Fotocopy Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Kelurahan Bambangrejo Nomor 593.5/81/XII/2010, dengan mengetahui Camat Ngaliyan, diberi tanda (P-7)

Selain alat bukti tertulis yang diberikan, Penggugat juga memberikan bukti dengan menghadirkan saksi (P-1 s/d P-8) yang telah bersumpah guna memberikan keterangan.

Sedangkan sebagai bahan pertimbangan tergugat memberikan bukti tertulis, diantaranya:

1. Fotocopy Kuitansi pembayaran 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tertanggal 6 April 2011, sebagai Penggantian Tanah Garapan yang diberikan Ibu Hj. Marwiyatun kepada Sulimin alias Kipit, seluas lebih kurang 450M<sup>2</sup> di Kelurahan Bambangrejo, diberi tanda (T-1);
2. Fotocopy Surat Pernyataan Sulimin alias Kipit bahwa sebenarnya dia yang menguasai objek sengketa sebelum beralih ke Ibu Hj. Marwiyatun, yang berasal dari orang tua Sulimin bernama Sukiman, diberi tanda (T-2);
3. Fotocopy Surat Jawaban Nomor : 590/057 Kelurahan Bambangrejo, Kecamatan Ngaliyan tertanggal 3 Juli 2018, yang menerangkan bahwa Surat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Tanah Negara an Nurul Andiyani Nomor 592.2/54/XII/2009 tanggal 31 Desember 2009 dan Surat Keterangan Tidak Sengketa atau Surat Penguasaan Tanah Negara Nomor: 593.5/81/XII/2010 an Nurul Andiyani (P-7) tidak ada di Buku Agenda Kelurahan Bambangrejo, diberi tanda (T-3);

4. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa tentang Tanah Garapan saudara Sulimin alias Kipit, tertanggal 11 April 1968, diberi tanda (T-4);
5. Fotocopy sertifikat HGB Nomor 00611 a.n Mohammad Yusron Thowaf, diberi tanda (T-5)

Selain alat bukti tertulis yang diberikan, Tergugat juga memberikan bukti dengan menghadirkan saksi (T-1 s/d T-5) yang telah bersumpah guna memberikan keterangan.

Alat bukti yang digunakan dalam persidangan semua dipergunakan, mulai dari bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat, maka Hakim memberikan putusan berdasarkan bukti surat atau tulisan Penggugat.

- c. Berdasarkan perumusan ketentuan pada pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Meskipun, dalam berbagai kasus yang terjadi di dalam suatu pengadilan, pada umumnya secara *ex-officio* menetapkan penggantian kerugian meskipun pihak penggugat tidak menuntut kerugian yang dimaksudkan kepada tergugat.
- d. Didalam studi kasus ini telah ditemukan adanya unsur untuk melakukan pengakuan terhadap tanah atau hak memiliki tanah maka guna mencegah terjadinya kepemilikan ganda tersebut maka harus memperhatikan proses pendaftaran dengan melihat kelengkapan bukti asal usul atau riwayat tanah

dalam pengurusan surat kepemilikan hak atas tanah maupun bangunan untuk rumah tinggal atau tempat usaha, serta diperlukan bukti-bukti tentang riwayat atau asal usul tanah dan rumah yang dimintakan bukti surat kepemilikannya tersebut. Asal usul atau riwayat tanah dapat berupa hak turun temurun karena waris, atau bukti peralihan hak karena sebab hibah, jual beli, sewa tanah atau pemberian hak dari Negara.

- e. Berdasarkan studi kasus diatas, maka diperlukan suatu peraturan hukum maupun kaidah hukum yaitu peraturan hidup kemasyarakatan yang bersifat mengatur dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat. Hukum tersebut haruslah berupa hukum yang jelas demi memberi kepastian hukum untuk pemilik sah dari tanah-tanah tertentu. Dengan adanya hal tersebut maka dapat meminimalisir konflik-konflik dari masyarakat maupun dari pemerintah yang dilatar belakangi oleh sengketa tanah.

**C. Akibat Hukum dari Putusan Majelis Hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg**

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Pemda Kota Semarang cq. SATPOL PP untuk membongkar pagar tembok atau setidaknya pembongkaran pagar tembok tersebut dilaksanakan sesuai hukum acara yang berlaku (HIR);

3. Menegaskan bahwa tanah garapan tersebut hak penguasaannya ada pada PENGGUGAT;

#### **PADA REKONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi seluruhnya;

#### **PADA KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi membayar ongkos perkara yang timbul sebesar Rp 4.016.000,- (empat juta enam belas ribu rupiah);

Akibat hukum yang muncul dari Putusan Majelis Hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg dibacakan, maka putusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang tetap dan mempunyai akibat pihak yang bersengketa. Pihak dari putusan tersebut adalah pihak yang kalah adalah Tergugat yaitu Dra. Hj. Siti Marwiyatun harus mau melaksanakan isi hasil putusan yaitu terjadinya eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Semarang. Dalam hal ini hasil persidangan dimenangkan oleh Penggugat yaitu Nurul Andiyani, pihak Penggugat juga harus dapat menerima putusan Pengadilan dengan dikabulkannya seluruh gugatan penggugat.

Penerapan hukum terhadap putusan kepada pihak yang berperkara adalah pelaksanaan putusan. Bagi Penggugat maupun Tergugat yang tidak terima dengan putusan Pengadilan dapat mengajukan banding, kasasi, dan peninjauan kembali. Dan dalam putusan ini karena tergugat kalah maka

wajib melaksanakan hukuman, dengan membayar ongkos perkara yang ditimbulkan, sejumlah Rp 4.016.000,- (empat juta enam belas ribu rupiah).



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil pembahasan sebelumnya, maka penulis menarik sebuah kesimpulan, bahwa:

1. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Semarang bahwa perbuatan yang dilakukan oleh tergugat merupakan murni perbuatan melawan hukum berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagai landasan hukum menyangkut perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi: “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”. Pertimbangan para hakim dalam kasus tersebut dikatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat justru berbalik dan mengakui tanah tersebut adalah miliknya.
2. Putusan diatas yakni mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan tanah objek sengketa adalah milik berdasarkan Surat Perjanjian Pelimpahan/Penguasaan Tanah Negara No. Agenda 592.2/54/XII/2009 tanggal 21 Desember 2009 yang diketahui oleh Camat Ngaliyan, Surat Keterangan Tindak Sengketa Nomor 593.5/81/XII/2010 tanggal 21 Desember 2009 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Bambankerep dan Camat Ngaliyan, dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.57/81/XII/2009 tanggal

21 Desember 2009 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Bambankerep dan Camat Ngaliyan. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hakim Pengadilan Negeri Semarang memutuskan untuk menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.016.000,- (empat juta enam belas ribu rupiah). Tidak sesuai dengan dasar hukum tuntutan kerugian secara materil oleh Para Penggugat yang cukup besar. Hakim Pengadilan Negeri Semarang menggunakan tolak ukur bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan didepan persidangan dengan bukti-bukti dalam surat-surat yang letak dan batas-batas nya tidak sesuai dengan tanah sengketa penggugat.

## **B. Saran**

1. Menurut Penulis yang mengkaji dari perspektif dan optik praktik peradilan Indonesia dengan tolak ukur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 pada pokoknya ada menggariskan bahwa : “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”.
2. Di sisi lain, jika dilihat dari sudut pandang teoritis pendapat Mahkamah Agung RI sesuai dengan teori Hukum Acara Perdata tentang asas "*legitima persona Standi in judicio*" maknanya adalah siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat.

3. Dalam hal ini, jika penggugat menganggap tidak penting untuk melibatkan pihak lain untuk melindungi hak-hak mereka, adalah hak mereka bahwa fakta tidak membuat klaim kurang dari para pihak.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A.P. Parlindungan. 1990. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju Bandung,  
Badan Pertanahan Nasional. 1998. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Koperasi  
Bumi Bhakti BPN, Jakarta,
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jiid 1 Hukum Tanah Nasional,  
Jakarta,Djambatan,200) Hal. 330
- Dalimunthe, Hj. Chadidjah. 2005. *Pelaksanaan Land Reform Di Indonesia Dan  
Permasalahannya*, Edisi Revisi. Universitas Sumatera Utara, Medan,
- Erwiningsih, Winahyu. 2009. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Total Media*,  
Yogyakarta
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut  
Pandang Praktis Hukum*. Raja Grafindo, Jakarta
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa  
Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Risnarto. 2007. *Dampak Sertifikasi Tanah Terhadap Pasar Tanah dan  
Kepemilikan Tanah Skala Kecil*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*. Pustaka  
Reka Cipta, Mataram,
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1995. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia,  
Jakarta.
- Warman, M. dan Jimmy. 2009. *Kamus Hukum*, Relity Publisher, Surabaya,
- Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis. 2004*Beberapa Masalah Aktual  
Hukum Agraria*. Pustaka Bangsa Press, Medan,
- Zaman, Nurus. 2016. *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan  
Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Refika Aditama, Madura,

### Internet

<https://kbbi.web.id/tinjauan> diakses pada tanggal 4 Januari 2021

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t522fd8dbd7ba3/apakah-atas-tanah-garapan-bisa-diterbitkan-shm/#:~:text=Definisi%20tanah%20garapan%20menurut%20Keputusan,sudah%20atau%20belum%20dilekati%20dengan> diakses pada tanggal 5 Januari 2021





**PENGADILAN NEGERI / NIAGA / HI / TIPIKOR  
S E M A R A N G**

Jl. Siliwangi No. 512  
Telepon (024) 7604041, 7604045, 7604066  
**SEMARANG - 50148**

Nomor : 23 / Rst / 2021  
Lampiran : ---  
Perihal : Surat Keterangan  
Riset -----

**SURAT KETERANGAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Wakil Ketua Pengadilan Negeri/ Niaga/ Hubungan Industrial/ Tipikor Semarang menerangkan :

N a m a : SURYA AJI ARIF KURNIAWAN  
N I M : 30301700324  
Perguruan Tinggi : UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
Alamat Perguruan Tinggi : Jl. Raya Kaligawe Km. 4 Semarang 50112

Telah melakukan penelitian dan atau interview di Pengadilan Negeri/ Niaga/ Hubungan Industrial/ Tipikor Semarang pada tanggal, 15 Maret 2021 sehubungan dengan penyusunan Sekripsi dengan judul :

**“ TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH GARAPAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NO. 214/Pdt.G/2018/PN.Smg) ”**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Semarang  
Pada tanggal : 24 Maret 2021

Wakil Ketua  
Pengadilan Negeri/ Niaga/ Hubungan Industrial/ Tipikor  
Semarang



**ANDREAS PURWANTYO SETIADI, SH.,MH**  
NIP. 19650521 199212 1 001