

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan hidup yang mendasar. Sebagai negara agraris, tanah menjadi harta berharga yang dibutuhkan karena berbagai nilai yang terkandung di dalamnya, diantaranya nilai ekonomis yang tinggi, kultural, filosofis, teknologi, politik, dan ekologis. Selama peradaban manusia masih ada maka tanah masih menjadi kebutuhan penting. Pertumbuhan dan kebutuhan penduduk yang terus bertambah tidak sebanding dengan luasan tanah yang terbatas menjadi pemicu munculnya berbagai masalah. Sering kali muncul ketimpangan penggunaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah¹. Oleh sebab itu, tanah menjadi salah satu hak yang wajib dijamin dan dapat diperoleh seluruh lapisan masyarakat tanpa memandang kedudukan.

Dikeluarkannya kebijakan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi salah satu pedoman yang mengatur hak atas tanah. Berdasarkan UUPA, terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, diantaranya hak milik, hak guna bangunan atas negara (pasal 35 UUPA), hak guna usaha (pasal 28 UUPA), dan hak pakai atas tanah negara (pasal 41), hak membuka tanah, hak sewa, serta hak lainnya yang diatur oleh UUPA dan peraturan lainnya². Pada ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960

¹ Ramadhan, Y, 2017, Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011), Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, hlm. 26.

² Sahnun, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, hlm.1.

Pasal 1 ayat 2 menjelaskan bahwa seluruh pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung ditujukan untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Selaras dengan bunyi Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 secara konstitusional juga memberikan landasan hukum terkait penggunaan bumi, air, dan kekayaan alam yang dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 1 ayat 2 UUPA mengemukakan bahwa sumber daya alam tanah merupakan bagian hak berbangsa yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia sehingga hak atas tanah secara hukum berisikan penguasaan dan pemilikan atas tanah³. Selain itu, hak atas tanah juga diatur oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menjadi kebijakan dan sarana dalam perluasan informasi yang akan mengatur dan mempermudah teknis hak atas tanah, hak pengelolaan, pendaftaran tanah, dan satuan rumah susun⁴.

Namun, meskipun sedemikian peraturan dan kebijakan telah disusun dan dirumuskan, tetap muncul berbagai masalah yang berkaitan dengan pertanahan. Masalah yang berkaitan dengan tanah bukanlah masalah sederhana dari suatu sisi, tetapi bersifat lintas sektoral yang membutuhkan penanganan cermat dan tepat untuk mencegah timbulnya benturan kepentingan. Sengketa tanah menjadi salah satu masalah yang cukup sulit untuk diselesaikan dan

³ Farhan, R, 2021, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Hak Eigendom (Studi Kasus Sengketa yang Melibatkan Ahli Waris Keluarga AM Dan PT.PJ*, vol.2 no.2, hlm.24.

⁴ Presiden RI, 2021, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021.

membutuhkan penyelidikan yang cukup panjang karena dalam sengketa tanah terdapat selisih hak antara dua pihak atau lebih. Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No.1 Tahun 1999 Pasal 1 Angka 1 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertahanan menyebutkan bahwa sengketa tanah merupakan perbedaan pendapat keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertahanan Nasional. Ketidakjelasan hubungan antar pihak yang menguasai atau memanfaatkan tanah dapat mendorong benturan kepentingan. Tetap saja masih ditemukan adanya perselisihan dan sengketa tanah, terkhusus oleh pihak pemerintah dan masyarakat. Di setiap tahun, masih selalu ada kasus sengketa tanah yang diproses dan harus diselesaikan, baik sengketa tanah pemukiman, tanah garapann, perkebunan, pesisir pantai, maupun pertanian.

Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional, terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa, diantaranya adalah permintaan dan kebutuhan tanah semakin meningkat dalam kondisi persediaan tanah dan lahan yang terbatas, ketimpangan kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, pembangunan, dan pemanfaatan tanah, serta pluralisme hukum tanah di masa colonial. Keberadaan tanah terlantar, reformasi, resesi ekonomi, inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam menyelesaikan masalah tanah, dan kelalaian

administrasi oleh petugas dalam memproses pendaftaran hak atas tanah juga menjadi penyebab munculnya sengketa tanah⁵.

Di lain sisi, sengketa kepemilikan tanah bermunculan terkait konversi hak Eigendom, utamanya pada tanah yang sempat ditinggalkan atau ditelantarkan pemiliknya. Beberapa orang berusaha untuk mendapatkan atau merebut pengakuan hak atas tanah bekas tersebut, entah untuk tanah yang telah kembali dikuasai negara atau secara de facto. Hal ini dikarenakan kurangnya informasi mengenai ketentuan hukum yang berlaku. Banyak pemilik tanah yang menggunakan dasar hak Eigendom atau belum mengetahui ketentuan hukum terkait tanah sehingga beberapa diantaranya diperdaya dan ditipu oleh orang lain yang berniat mencari keuntungan atas tanah tersebut⁶. Permasalahan semacam ini tentu menyulitkan pemerintah dalam menertibkan administrasi terkait konversi tanah agar sesuai dengan hukum tanah nasional.

Selain itu, ketentuan UUPA yang mengatur hak atas tanah juga menganut sistem negatif berunsur positif. Pada sistem ini, keterangan yang tertulis pada surat bukti hak memiliki kekuatan hukum dan wajib diterima oleh hakim sebagai suatu keterangan yang benar, sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang mampu membuktikan sebaliknya. Jika hal tersebut terjadi maka pengadilan akan mengkaji dan memutuskan alat pembuktian mana yang paling benar. Setiap orang yang mempunyai hak milik atas tanah dapat

⁵ Mahfiana, L, 2013, *Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo, Kodifikasi* vol.7 no.1, hlm.2.

⁶ Farhan, R, 2021, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Hak Eigendom (Studi Kasus Sengketa yang Melibatkan Ahli Waris Keluarga AM Dan PT.PJ)*, vol.2 no.2, hlm.24.

digugat oleh penggugat jika dapat membuktikan sertifikat tanah itu milik penggugat⁷.

Oleh karena itu, pendaftaran kepemilikan tanah sesuai dengan prosedur yang telah termaktub di peraturan perundang-undangan atas nama pribadi maupun badan hukum yang melakukan transaksi tanah menjadi hal penting yang harus dilakukan. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, terkecuali jika hak milik tanah tersebut sudah jatuh kepada negara sesuai dengan Pasal 27 huruf a UUPA⁸. Pendaftaran tanah memberi kekuatan mencegah pihak yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu tanah. Pihak yang berhak juga dapat menuntut diadakannya pembetulan dan penyerahan kembali jika suatu bidang tanah yang bersangkutan berada dalam kuasa pihak ketiga selama dapat dibuktikan secara hukum serta memenuhi semua syarat dan aturan yang berlaku⁹.

Terdapat beberapa model penyelesaian yang diterapkan pada sengketa atau konflik pada masyarakat, diantaranya model adjudikasi yang membawa perkara sengketa ke institusi pengadilan untuk diselidiki lebih lanjut serta keputusan akhir yang diputuskan bersifat mengikat pada pihak yang

⁷ Ginting, Y. C, 2017, *Analisis Kasus Sengketa Keperdataan Kepemilikan Tanah yang Bersertifika Ganda (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj)*, hlm.14

⁸ Ramadhan, Y, 2017, *Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011)*, Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, hlm. 26.

⁹ Ginting, Y. C, 2017, *Analisis Kasus Sengketa Keperdataan Kepemilikan Tanah yang Bersertifika Ganda (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj)*, hlm.12

bersengketa). Berikutnya, model mediasi yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah/perantara untuk membantu menyelesaikan masalah pihak yang bersengketa untuk mencapai tujuan atau kesepakatan. Model ketiga adalah negosiasi atau kompromi antar pihak yang bersengketa. Model lain yang juga berkembang adalah model kekerasan yang bersifat memaksakan suatu kehendak kepada pihak lawan dan berupa tindakan fisik. Dalam penyelesaian suatu konflik atau sengketa dapat juga dilakukan penghindaran, yaitu pihak yang lebih lemah berupaya untuk melepaskan diri atau memutuskan hubungan sosial dengan pihak yang lebih kuat.

Ternate merupakan salah satu kota dengan tingkat sengketa tanah yang masih terbilang cukup tinggi. Ada beberapa kasus kemudian yang menarik bagi penulis untuk dikaji lebih lanjut. Diantaranya adalah beberapa kasus yang diselesaikan secara litigasi maupun non – litigasi. Didalam skripsi ini akan memeriksa 5 kasus keabsahan jual beli dengan 2 jalur penyelesaian, yaitu 3 kasus penyelesaian melalui jalur litigasi dan 2 kasus penyelesaian melalui jalur non - litigasi. Penulis mengangkat beberapa kasus diatas untuk dijadikan objek penelitian dikarenakan rata – rata ada ditahun yang sama, selain itu juga karena kasus ini didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara

Kasus litigasi yang pertama, yaitu sengketa tanah dengan Putusan No. 24/Pdt.G/2020/PN Tte yang terjadi pada tahun 2020 antara Gafarudin sebagai pembeli sekaligus penggugat dan tergugatnya adalah Halvenus Tonengan sebagai Tergugat I sekaligus pemilik objek sengketa dan Nurhayati Robo sebagai Turgugat II. Penggugat membeli tanah dari suami Tergugat II yang

mngaku memiliki surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat I sebagai pemilik tanah tersebut untuk diperjualkan pada tahun 2000, yang pada intinya tergugat I tidak mengakui telah memberikan surat kuasa kepada suami Tergugat II tersebut.

Kasus litigasi yang kedua adalah kasus dalam Putusan No. 58/Pdt.G/2020/PN Tte dengan pihak yang bersengketa yaitu, Lim Tjiu Ly dengan nama panggilan Rita yaitu sebagai pihak penggugat sekaligus pembeli objek sengketa melawan Umar Abdurahman sebagai Tergugat I, Nurhayati Dano Abdurahman sebagai Tergugat II, dan Iskandar Haedar Dano Abdurahman sebagai Tergugat III. Penggugat membeli tanah dari Tergugat I, pada pokok sengketanya saat perjanjian jual jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan notaris, pihak penjual terdiri dari 8 ahli waris tetapi 2 diantaranya tidak menghandiri dan tidak tandatangan dalam akta perjanjian jual beli tersebut. Sehingga Tergugat II masih merasa berhak atas tanah beserta rumah tersebut.

Kasus litigasi yang ketiga adalah kasus dalam Putusan N0o. 09/Pdt.G/2013/PN Tte dengan pihak yang bersengketa yaitu, Maryam Abdullah sebagai Penggugat sekaligus pembeli objek sengketa melawan Halima Musa sebagai Tergugat I dan Iskandar Mahmud sebagai Tergugat II yang notabennya Tergugat I dan Tergugat II adalah sepasang suami isteri. Yang pada pokok sengketanya, penggugat membeli tanah yang dipotong menjadi 3 blok oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Penggugat membeli tanah kedua dan posisi tanah tersebut adalah ditengah – tengah, sedangkan ditanah

sebelah kiri masih ada sebagian yang harusnya menjadi milik Penggugat, tetapi sampai sekarang Tergugat I dan Tergugat II tidak berkenan untuk memberikan sertifikat tanah sebelah kiri tersebut untuk dibagi menjadi 2 sertifikat.

Selanjutnya adalah kasus sengketa jual beli tanah yang diselesaikan melalui jalur non – litigasi, kasus yang pertama yaitu yang terjadi diantara Gunawan sebagai Pelapor dan Jamrud Wahab sebagai terlapor Kantor Resor Kriminal Umum Polda Maluku Utara, Pelapor melaporkan Terlapor atas kasus penipuan. Pada tahun 2020 jual beli atas tanah bersertifikat SHM yang luasnya 200m² pada pokok intinya pelapor dan terlapor telah membuat perjanjian jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah tersebut diatas dengan harga yang disepakati Rp 60.000.000,- dengan uang DP yang telah dibayarkan Rp 20.000.000,- . Namun, seiring berjalannya waktu pelapor mengetahui bahwa terlapor bukanlah pemilik dari objek jual beli tersebut. Namun, kasus ini diselesaikan dengan jalur perdamaian setelah terlapor mengembalikan uang DP sebesar Rp 20.000.000,- ditambah dengan uanga ganti kerugian sebesar Rp 10.000.000,-.

Kasus litigasi kedua yaitu terjadi diantara Hanny Nina sebagai Pelapor dan Rusmati Padeke sebagai Terlapor atas kasus penipuan jual beli tanah di Ternate. Dengan objek jual beli, tanah seluas 100m² dengan harga Rp 30.000.000,-. Pada tahun 2019. Pelapor telah melunasi pembayaran. Saat pelapor akan mendirikan bangunan rumah diatas tanah tersebut, terjadi konflik dengan masyarakat sekitar karena tanah tersebut telah dihibahkan oleh orang tua terlapor ke masyarakat untuk dibangun masjid telah. Namun, kasus ini

diselesaikan dengan jalur perdamaian setelah terlapor mengembalikan uang pelapor seluruhnya.

Oleh karena beberapa latar belakang kasus yang telah disebutkan sebagaimana diatas dengan latar belakang yang hampir sama baik itu yang diselesaikan secara litigasi maupun non-litigasi, namun dengan dasar pasal yang sama yaitu Pasal 1320 KUHPerdara yang akan membahas tentang keabsahan jual beli tanah yang menjadi objek sengketa oleh para pihak. Maka, berdasarkan latar belakang di atas peneliti tertarik untuk meneliti dan mengkaji suatu kasus sengketa tanah dalam bentuk skripsi yang berjudul **Analisis Yuridis Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Ternate Ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata.**

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan jual beli hak atas tanah di Ternate ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdara ?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang dirugikan pada kasus jual beli tanah di Ternate ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dasar keabsahan jual beli hak atas tanah di Ternate ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdara
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang dirugikan pada kasus jual beli tanah di Ternate

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam pemikiran secara teoritis, pembentukan hukum, menjadi bahan masukan praktisi hukum dalam hal penyelesaian sengketa tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi, menjadi bahan pemikiran, sumber masukan bagi penyelesaian sengketa tanah untuk kepentingan di instansi pemerintahan maupun kepentingan umum.

1.5. Kajian Pustaka

1.5.1. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian merupakan suatu kejadian dimana seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain. Perjanjian tidak hanya berlaku bagi seseorang ke seseorang lainnya, tetapi antar badan hukum ataupun antar perorangan ke badan hukum juga dapat kita sebut sebagai perjanjian selama pihak yang terkait telah sepakat untug saling mengikatkan dirinya satu sama lain untuk sebuah obyek yang mereka perjanjikan. Perjanjian sendiri didefinisikan didalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi “Suatu perjsanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dalam Pasal 1457 KUHPerdato mengartikan jual beli “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Jual beli merupakan aktifitas yang dilakukan oleh tiap manusia sehari – hari karena pada dasarnya manusia merupakan makhluk social, oleh sebab itu aktifitas jual beli akan terus berjalan dan diperlukan disetiap kehidupan manusia.

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian bernama yang mana hal ini telah diatur oleh Undang – Undang yang telah memberikan nama dan aturan – aturan tersendiri terhadap perjanjian jual beli. Perjanjian Bernama sendiri telah diatur didalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang – Undang hukum Dagang. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah diatur dan diberi nama sendiri oleh pejabat yang berwenang membentuk Undang – Undang karena perjanjian ini akan digunakan paling banyak dikehidupan sehari – hari oleh setiap orang. Pengertian perjanjian bernama ini semakin menguatkan bahwa perjanjian jual beli adalah kegiatan sehari – hari yang akan terus dilakukan oleh manusia dan telah diatur didalam peraturan perundang – undangan dengan tujuan agar suatu saat jika terjadi sebuah masalah maka pihak yang dirugikan dapat meminta perlindungan hukum kepada negara untuk mengembalikan kerugiannya tersebut.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya "*obligatoir*", artinya bahwa perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya¹⁰.

Hal ini juga seperti yang disebutkan didalam Pasal 1458 KUHPerdata "Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang – orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupu harganya belum dibayar." Atas dasar pasal tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian dianggap telah tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jual beli dalam masyarakat dengan objek barang maupun jasa, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum.

¹⁰ Arga Vetra, 2016, Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda), Universitas Jember, hlm.13

1.5.2. Hukum Pertanahan

Istilah “tanah” dipakai dalam arti yuridis yang berarti permukaan bumi. Berdasarkan Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa tanah merupakan bagian ruang muka bumi. Tanah merupakan bagian sumber daya alam dengan beragam ukuran dan bentuk. Secara hukum, tanah mempunyai beragam peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Berbagai aktivitas manusia sangat bergantung pada keberadaan tanah. Tanah telah berkontribusi menentukan kelangsungan semua kondisi dan peran hukum, baik dalam aspek individu maupun masyarakat luas. Hukum berfungsi membatasi dan mencegah timbulnya masalah dan konflik kepentingan dalam masyarakat. Hukum tanah berperan mengontrol dan mengatur penggunaan tanah¹¹.

Pada pasal 33 Ayat 1 UUD 1945 disampaikan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Oleh karena itu, negara memiliki wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan hukum antara

¹¹ Sahnun, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, hlm.1.

orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa sesuai dengan UUPA Pasal 1 ayat 2¹².

Berdasarkan landasan ini, munculah hak kekuasaan atas benda yang diberikan kepada individu secara hukum. Dalam hal ini, apabila individu memperoleh hak atas tanah maka pada individu tersebut melekat kekuasaan dan kewajiban yang terikat secara hukum atas tanah. Tanah dapat dipergunakan untuk berbagai kepentingan, namun tetap dibatasi sesuai dengan undang-undang dan peraturan hukum lainnya. Berdasarkan *Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA*, macam-macam hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu sebagai berikut¹³:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu yang bersifat tetap selama UUPA masih berlaku atau belum ganti dengan undang-undang yang baru. Contohnya adalah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan.
- b. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir akan ditetapkan dengan undang-undang.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak yang bersifat sementara dan dalam waktu yang singkat akan dihapus karena mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan bertentangan

¹² Farhan, R, 2021, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Hak Eigendom (Studi Kasus Sengketa yang Melibatkan Ahli Waris Keluarga AM Dan PT.PJ)*, vol.2 no.2, hlm.24.

¹³ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan I*, Bandung: Mandar Maju, hlm.18.

dengan UUPA. Contohnya adalah hak usaha bagi hasil, hak gadai, hak sewa tanah pertanian, dan hak menumpang.

Berdasarkan asalnya, hak atas tanah dikelompokkan menjadi 2 macam, yaitu sebagai berikut¹⁴:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak yang dapat dimiliki secara langsung oleh individu atau badan hukum serta dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli waris. Contohnya adalah hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak yang bersifat sementara dan dalam waktu terbatas dikarenakan hak atas tanah tersebut berasal dan dimiliki pihak lain. Contohnya adalah hak menumpang, hak sewa tanah pertanian, hak usaha bagi hasil, hak gadai, dan hak sewa untuk bangunan.

UUPA menjadi salah satu penjamin yang melindungi individu atau badan hukum terhadap hak atas suatu tanah. Pemanfaatan dan penggunaan tanah untuk kepentingan pribadi atau kelompok tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat umum. Semua pemanfaatan sumber daya alam, termasuk tanah harus seimbang demi keadilan, kemakmuran, dan kesejahteraan pemilik maupun masyarakat umum¹⁵.

¹⁴ Reynaldi A. Dilapanga, 2017, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*, Lex Crimen vol. 6 no. 5, hlm. 137.

¹⁵ Ibid.

1.5.3. Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 4 Ayat 1 UUPA, hak atas tanah menjadi hak yang akan memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk dapat mempergunakan dan mengambil manfaat dari wilayah tanah yang menjadi hak. Hak milik diatur oleh peraturan UUPA Pasal 20 Ayat 1 dan 2 yang menjelaskan bahwa hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dimana hak tersebut cara perolehannya dapat beralih ataupun dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini, hak milik dapat diturunkan kepada setiap pemegang ahli waris dan dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak milik dapat dibedakan dengan hak-hak lainnya, diantaranya hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak lainnya¹⁶.

Subjek Hak Milik diatur juga oleh UUPA Pasal 20 Ayat 1 dan 2. Pada peraturan ini disebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia atau badan-badan hukum sebagai subjek hak milik yang dapat memperoleh hak milik yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Warga negara dan/atau badan-badan hukum asing tidak diperkenankan untuk memiliki hak milik atas tanah sesuai dengan Pasal 21 Ayat 3 UUPA. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah, berikut adalah badan-badan hukum yang dapat menjadi

¹⁶ Hotijah, Nur, 2020, *Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah yang Tanahnya Belum Bersertipikat*, Jember: Universitas Jember, hlm. 15.

subjek hak milik atas tanah, yaitu¹⁷:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara)
- b. Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria
- c. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria.

Sesuai dengan Pasal 22 UUPA, tercapainya hak milik melalui tiga cara, yaitu sebagai berikut¹⁸:

- a. Hak milik terjadi karena hukum adat, yaitu melalui pembukaan tanah. Secara hukum adat, masyarakat memiliki hak untuk membuka hutan di dalam lingkungan wilayah hukum adat dengan melalui persetujuan dari Kepala atau Ketua Adat. Pembukaan lahan yang telah dilakukan selama bertahun-tahun yang lalu dengan itikad baik serta tidak dalam sengketa, penguasaan, atau tidak menimbulkan kerugian dengan pihak lain maka diperbolehkan.
- b. Hak milik terjadi karena adanya penetapan pemerintah. Berdasarkan penetapan pemerintah, pemerintah akan memberikan hak milik yang dikuasai secara langsung oleh negara atas permohonan hak. Dalam hal ini, juga diberikan hak milik berdasarkan perubahan hak yang

¹⁷ Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Keenam, Jakarta: Prena Media Group, hlm. 39-42.

¹⁸ Hotijah, Nur, 2020, *Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah yang Tanahnya Belum Bersertipikat*, Jember: Universitas Jember, hlm. 15.

sudah ada.

- c. Hak milik terjadi karena ketentuan undang-undang, yaitu hak milik yang terjadi karena konversi. Terdapat regulasi yang diatur sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi. Berdasarkan ketentuan konversi, beberapa hak atas tanah yang ada sebelum lahirnya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA maka hak tersebut dapat dikonversi menjadi hak milik jika sudah memenuhi syarat untuk memiliki hak milik sesuai UUPA.

1.5.4. Sengketa Tanah

Menurut Sarjita (2005), sengketa tanah merupakan suatu perselisihan antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan atas penggunaan dan penguasaan hak tanah sehingga perlu diselesaikan melalui cara musyawarah atau pengadilan¹⁹. Sengketa tanah dapat terjadi karena diawali oleh pengaduan suatu pihak (individu atau badan hukum) yang mengajukan tuntutan keberatan atas status tanah, hak tanah, atau kepemilikan sehingga membutuhkan penyelesaian secara administrasi sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku²⁰. Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 pada Pasal 1 Ayat 1 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu hak,

¹⁹ Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, hlm. 8.

²⁰ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Bandung Alumni, hlm.23.

pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharannya dan penerbitan tanda bukti hak nya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun pihak pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan pendapat Rusmadi (1991), permasalahan sengketa tanah mencakup beberapa hal, diantaranya sebagai berikut²¹:

- a. Masalah yang berkaitan dengan penetapan sebagai pemegang yang sah atas hak tanah.
- b. Bantahan terhadap hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak tanah.
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak tanah karena peraturan yang tidak tepat.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek sosial praktis.

Berdasarkan bentuknya, sengketa kepemilikan tanah dikelompokkan menjadi 2 jenis, yaitu²²:

- a. Sengketa yang melibatkan dua individu atau berkaitan dengan keabsahan kepemilikan hak atas tanah. Sengketa kepemilikan tanah jenis ini bersifat horizontal dan parsial.
- b. Sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan pemerintah. Sengketa jenis ini melibatkan swasta sebagai pengelola yang memperoleh izin berdasarkan kebijakan pemerintah, pemerintah sebagai penyelenggara

²¹ Ibid.

²² Abdurrachman, H, 1994, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Jakarta : Penerbit Akademika Pressindo, hlm. 13.

negara, dan masyarakat sebagai bagian integral dari negara. Pada jenis sengketa ini, kepemilikan tanah bersifat vertikal dan struktural.

1.5.5. Dampak Sengketa Tanah

Sengketa merupakan salah satu akibat dari belum optimalnya kebijakan pemerintah dalam mengatur sektor agraria, baik dalam penguasaan, pengelolaan, dan pemanfaatan tanah. Berbagai sengketa tanah yang terjadi mengakibatkan beberapa dampak di berbagai aspek. Sengketa tanah membuat kedua pihak yang terlibat mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa membuat semakin besar biaya yang harus dikeluarkan. Berikutnya, sengketa tanah memiliki potensi untuk menurunkan produktivitas kerja selama sengketa berlangsung dikarenakan beberapa pihak secara khusus harus terlibat dan meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran. Sengketa tanah juga dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat kepada pemerintah. Di samping itu, selama sengketa masih berlangsung maka wilayah tanah yang menjadi objek sengketa berada dalam status quo sehingga tanah tidak dapat dimanfaatkan. Hal ini menyebabkan penurunan kualitas sumber daya lingkungan sehingga merugikan kepentingan berbagai pihak²³.

Sengketa yang terjadi dan dapat disebabkan oleh tumpang tindihnya administrasi atau orientasi kebijakan dalam pemanfaatan,

²³Soemardjono, Maria, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Pertanahan*, Jakarta : Penerbit Kompas, hlm. 10.

pengelolaan, dan penguasaan tanah. Sengketa tanah yang berlangsung menuntut pemerintah untuk berperan serius menyelesaikan persoalan dengan regulasi dan langkah yang tepat karena hal ini sangat mempengaruhi dan penting bagi kondisi sosial, ekonomi, politik, dan budaya masyarakat²⁴.

1.5.6. Penyelesaian Sengketa Tanah

Berdasarkan pendapat Mudjiono (2007), sengketa tanah yang terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain adalah karena peraturan hukum yang belum lengkap, data yang kurang lengkap dan akurat, keterbatasan sumber daya manusia yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah, adanya ketidaksesuaian dengan peraturan yang berlaku, adanya data yang keliru, kekeliruan pada transaksi tanah²⁵, penguasaan tanah yang tidak merata, dan kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi rendah²⁶. Dalam menghadapi berbagai sengketa tanah maka diperlukan penyelesaian yang tepat, diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Melalui badan pengadilan.

Sengketa tanah diselesaikan melalui pengajuan gugatan ke pengadilan. Proses penyelesaian sengketa secara litigasi melalui

²⁴Widarto, Aan Eko, 2001, *Catatan akan Naskah Kebijakan Kerangka Kebijakan Pertanahan Nasional : "Mengatur Keberagaman dalam Perspektif Pusat"*. Jakarta : Brawijaya, hlm. 1.

²⁵ Mudjiono, 2007, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan DiIndonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Yogyakarta: DPK STPMD APMD, hlm. 464.

²⁶ Lutfi Nasution, 2001, *Catatan Ringkas Tentang Pemberdayaan Masyarakat Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah*, Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.

lembaga peradilan akan memberikan kepastian hukum. Pada penyelesaian melalui pengadilan, diperlukan sertifikat tanah sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat. Sertifikat memuat keterangan yang memiliki kekuatan hukum dan dapat diterima sebagai data yang benar sehingga tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Jika dalam kondisi sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan menelusuri riwayat dan peruntukan tanah serta selanjutnya pengadilan umum akan memutuskan salah satu sertifikat yang sah. Di sisi lain, sengketa perdata hak atas tanah antara individu atau badan hukum yang melawan pemerintah harus diselesaikan melalui peradilan Tata Usaha Negara²⁷. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan efektif diterapkan pada kasus sengketa tanah yang bersifat horizontal.

b. Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN)²⁸.

Pada BPN terdapat sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan yang bertugas membantu penanganan sengketa pertanahan. Langkah penyelesaian sengketa tanah melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

1. Adanya pengajuan pengaduan dari individu/badan hukum yang keberatan dan ingin menuntut suatu keputusan hak atas tanah. Sengketa hak tanah meliputi status tanah, hak

²⁷ Dyah Sulistiyowati, 2012, *Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang*, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 50.

²⁸Ibid.

kepemilikan, dan bantahan terhadap bukti pemberian hak atau pendaftaran.

2. Setelah berkas pengaduan diterima, pejabat yang berwenang melakukan pengumpulan data dan administrasi serta melakukan penyelidikan hasil secara fisik di lapangan untuk mengetahui pengaduan cukup beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.
3. Tidak dilakukannya mutasi. Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan individu atau badan hukum yang sedang bersengkata mendapat perlindungan hukum. Jika diperlukan dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.
4. Dilakukan pendekatan penyelesaian sengketa tanah melalui cara musyawarah. Pihak BPN sebagai mediator dalam penyelesaian secara musyawarah harus bersikap netral.
5. Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN. Pada pasal 36 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa ada 4 jenis gelar kasus dalam rangka penanganan kasus yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu:
 - a. Gelar internal, yaitu untuk menghimpun pendapat para pejabat, mengidentifikasi sengketa yang sedang diselisihkan, serta mempertimbangkan rencana

penyelesaian.

- b. Gelar eksternal, yaitu untuk melengkapi data dan pendapat internal, mempertajam analisis kasus, serta memilih alternatif penyelesaian.
- c. Gelar mediasi, untuk menampung pendapat dan informasi dari pihak yang sedang berselisih serta unsur lain yang dapat dipertimbangkan. Pada gelar mediasi, disampaikan pula posisi hukum, kekuatan, dan kelemahan tiap pihak serta difasilitasi penyelesaian kasus secara musyawarah.
- d. Gelar istimewa, yaitu untuk menyelesaikan kasus dan perbedaan keputusan yang sangat kompleks. Pada gelar istimewa juga dilakukan koreksi keputusan Pejabat BPN yang bermasalah.

c. Penyelesaian secara musyawarah.

Pada penyelesaian sengketa secara musyawarah, kedudukan kedua pihak dalam kondisi apapun adalah sama. Proses penyelesaian secara musyawarah dilakukan untuk mengakomodir kepentingan pihak yang bersengketa untuk menentukan kesepakatan bersama. Secara hakikat, musyawarah merupakan tempat untuk saling mendengarkan satu sama lain dengan sikap lapang dan saling menghargai pendapat. Pada musyawarah, kesepakatan dicapai

berdasarkan hasil diskusi dan kesukarelaaan kedua belah pihak²⁹. Metode penyelesaian secara musyawarah ini tersirat dalam Pancasila dan UUD 1945 sebagai dasar dan pedoman kehidupan bermasyarakat. Penyelesaian sengketa secara musyawarah efektif diterapkan pada kasus sengketa tanah yang bersifat vertikal.

d. Penyelesaian melalui mekanisme arbitrase dan alternatif.

Penyelesaian sengketa tanah dengan metode ini sesuai dengan UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Arbitrase adalah metode yang melibatkan pengambilan keputusan pada satu atau lebih hakim swasta yang berperan sebagai arbiter. Arbiter berperan aktif untuk memutuskan sengketa secara profesional, tidak memihak, dan independen dalam segala hal. Hukum memberikan suatu kepastian hukum yang akan mengakomodasi metode penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum³⁰.

e. Penyelesaian melalui mediasi.

Mediasi merupakan metode penyelesaian yang terstruktur, memiliki waktu singkat, biaya ekonomis, prosedur sederhana, berorientasi pada tugas, dan sebagai cara intervensi yang melibatkan peran para

²⁹Abdurrahman, 1993, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria V*, Bandung: Alumni, hlm. 67.

³⁰Clara Saraswati, 2016, *Penyelesaian Sengketa Tanah yang Terletak di Perbatasan Desa Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*, Lampung: Institut Agama Islam Negeri Raden Intan, hlm. 39.

pihak yang bersengketa secara aktif³¹. Pada metode mediasi dibutuhkan pihak ketiga untuk membantu proses penyelesaian. Pihak ketiga harus bersifat pasif, tidak berhak untuk memberikan suatu masukan, dan tidak berwenang memutuskan perselisihan yang terjadi. Melalui mediasi, kedua belah pihak dapat lebih terbuka untuk menentukan hasil terbaik yang akan disepakati³².

f. Penyelesaian dengan konsoliasi.

Konsoliasi adalah metode yang melibatkan pihak ketiga untuk ikut serta menyelesaikan sengketa. Konsoliator berperan menyampaikan pandangan sebagai seseorang yang secara profesional memiliki keahlian memecahkan masalah sengketa. Namun, konsoliator tetap tidak berhak menetapkan keputusan untuk dan atas nama para pihak dalam sengketa.

Penyelesaian sengketa yang berlangsung diharapkan dapat mencapai hasil yang bersifat *win-win solution*. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pencapaian *win-win solution* diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Proses pendekatan secara objektif lebih diterima oleh pihak-pihak serta diharapkan dapat memberikan kesepakatan yang saling menguntungkan. Pendekatan ini menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik. Dengan menjadikan

³¹ Suyud Margono, 2000, *ADR & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 84.

³² Maria S.W. Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, hlm.134.

Apabila kepentingan sebagai fokus maka diharapkan pihak yang bersengketa menjadi lebih terbuka untuk berbagai kepentingan.

- b. Kemampuan yangimbang selama proses negoisasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan negosiasi dapat menimbulkan tekanan terhadap pihak lainnya.

Penanganan sengketa tanah bersifat lintas sektoral dikarenakan berkaitan dan mempengaruhi berbagai aspek kehidupan. Penanganan dalam penyelesaian sengketa harus dipandang secara menyeluruh untuk menghasilkan keputusan dan kesepakatan yang tuntas dan adil. Terkhusus pada kasus sengketa yang bersifat vertikal struktural maka harus ditentukan solusi pemecahan masalah secara konfrehensif. Penyelesaian sengketa tanah harus patuh dan sesuai dengan peraturan regulasi dan perundang-undangan yang berlaku. Diharapkan kebijakan yang resmi dapat mengatasi masalah serta adil untuk kepentingan berbagai pihak³³.

1.5.7. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pengadilan (Litigasi)

Litigasi adalah langkah penyelesaian sengketa tanah di badan pengadilan. Pengadilan negeri di bawah lingkungan peradilan umum memiliki wewenang dan tugas yang diatur oleh Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 Pasal 50, yaitu pengadilan negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana

³³ Riza Zuhelmy, 2010, *Analisis Sengketa Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Politik Agraria Indonesia*, Riau: UIN Sultan Syarif Kasim, hlm. 24.

dan perkara perdata di tingkat pertama. Pada penyelesaian secara litigasi di pengadilan, kedua belah pihak yang sedang bersengketa akan saling berhadapan dan mengemukakan pendapat untuk mempertahankan hak di hadapan pengadilan. Hasil akhir penyelesaian sengketa tanah melalui badan pengadilan ditetapkan berdasarkan kewenangan hakim untuk mengatur dan menentukan keputusan yang bersifat adversarial dalam bentuk putusan *win lose solution*, yaitu dihasilkan pihak yang menang dan kalah diantara kedua belah pihak yang bersengketa³⁴.

Tidak dapat dipungkiri bahwa sengketa tanah secara yuridis merupakan bagian permasalahan yang tidak sederhana penyelesaiannya dalam berbagai kasus yang pernah terjadi. Dimungkinkannya beberapa instansi dapat terlibat baik secara langsung atau tidak untuk menyelesaikan pengajuan sengketa di pengadilan. Perkara sengketa tanah melalui badan pengadilan diatur oleh Undang-undang No. 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Secara umum, semua sengketa tanah dapat diajukan ke badan pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum atau peradilan tata usaha negara³⁵.

Pada sengketa yang diselesaikan secara litigasi, tahapan diawali oleh pengajuan gugatan ke pengadilan hukum di mana penggugat, yaitu

³⁴ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 35.

³⁵ Istijab, 2018, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, *Widya Yuridika Jurnal Hukum*, vol.1 no.1, hlm.12.

pihak yang mengklaim telah mengalami kerugian akibat tindakan terdakwa melakukan tuntutan proses dan upaya hukum yang adil. Selanjutnya, pihak lain sebagai terdakwa diberi kesempatan untuk menanggapi keluhan penggugat. Selanjutnya, mulai dilakukan pengkajian dan penilaian. Jika penggugat dianggap benar dirugikan maka penilaian pengadilan akan berpihak dan mendukung penggugat. Berikutnya, dimungkinkan dikeluarkannya perintah pengadilan untuk menegakkan hak dan memberlakukan perintah yang bersifat sementara atau permanen³⁶.

Penyelesaian sengketa melalui badan pengadilan juga dimungkinkan melalui metode mediasi. Mediasi pada pengadilan diatur oleh UU No. 48 Tahun 2009 Pasal 10 Ayat (2) Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian³⁷. Pada mediasi secara hukum, hakim akan meminta para pihak yang sedang bersengketa untuk mengupayakan penyelesaian sengketa melalui proses mediasi. Mediasi secara hukum ini sudah diterapkan sejak tahun 2002 di beberapa pengadilan Indonesia. Mediasi secara hukum dilatarbelakangi oleh Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002

³⁶ Shofie, Yusuf, 2003, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut UUPK Teori dan Praktik Penegakan Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm.2.

³⁷ Sidjana, 2018, *Efektivitas dan Efisiensi Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual Melalui Arbitrase dan Mediasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999*, *Jurnal Ilmu Hukum*, vol.2 no.1, hlm. 81-96.

tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama menerapkan lembaga damai. Arah tujuannya adalah untuk mencapai pembatasan kasasi secara substantive. Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung ini mengatur beberapa hal, antara lain sebagai berikut³⁸:

- a. Mengharuskan semua hakim dalam mengadili perkara dengan kesungguhan untuk mengusahakan perdamaian sesuai ketentuan pasal 130 HIR/154 RBg. Dalam hal ini, perdamaian bukan hanya sekadar formalitas saja.
- b. Hakim dapat bertindak sebagai fasilitator atau mediator untuk membantu pihak yang sedang bersengketa untuk mencapai perdamaian.
- c. Hakim yang berperan sebagai fasilitator atau mediator terhadap suatu sengketa tidak dapat menjadi hakim majelis dalam perkara demi menjaga objektivitas.
- d. Jangka waktu untuk mendamaikan pihak yang sedang bersengketa adalah selama 3 bulan dan dapat diperpanjang. Hal ini apabila dalam keadaan adanya alasan dan persetujuan ketua pengadilan negeri.
- e. Apabila perdamaian telah tercapai maka akan dituliskan kesepakatan secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak.

Selanjutnya, pada tanggal 11 September 2003 telah dikeluarkannya Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) No.2 Tahun 2003 oleh

³⁸ Asmawati, 2014, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Hlm. 57.

Ketua Mahkamah Agung Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Pertimbangan ditetapkannya PERMA ini adalah sebagai berikut³⁹:

- a. Pengintegrasian mediasi di pengadilan dapat menjadi salah satu media efektif untuk mengatasi kemungkinan terjadinya penumpukan perkara di pengadilan.
- b. Proses mediasi secara hukum lebih murah, cepat, dan dapat memberikan akses kepada pihak-pihak yang sedang bersengketa untuk memperoleh keadilan dan penyelesaian sengketa dengan hasil yang memuaskan.
- c. Proses mediasi secara hukum dapat memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga peradilan dalam penyelesaian sengketa.

Beberapa jenis perkara yang diperbolehkan mediasi secara hukum dijelaskan di dalam PERMA. Semua bentuk sengketa perdata diperbolehkan diajukan ke pengadilan Tingkat Pertama, kecuali sebagai berikut⁴⁰:

- a. Perkara yang diselesaikan melalui Pengadilan Niaga.
- b. Perkara yang diselesaikan melalui Pengadilan Hubungan Industrial.
- c. Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)
- d. Keberatan atas putusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU)

³⁹ *Ibid*, Hlm.57.

⁴⁰ *Ibid*, Hlm. 57.

1.5.8. Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Hak milik adalah salah satu bagian hak primer yang terutama, terpenuh, dan terkuat. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 dan 2 UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 dimana hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak terpenuh dan terkuat mengindikasikan bahwa hak milik bersifat tidak terbatas, mutlak, dan tidak dapat diganggu gugat. Hak turun-temurun mengindikasikan bahwa hak milik secara terus-menerus dan turun-menurun dapat diberikan kepada pemegang ahli waris selama memenuhi syarat sebagai subjek pemilik hak atas tanah yang resmi⁴¹.

Hak milik membuat individu atau badan hukum dapat memiliki dan menggunakan tanah dengan leluasa, bebas, dan dengan kedaulatan penuh selama tidak bertentangan dengan regulasi atau undang-undang yang mengatur. Dikarenakan hak milik yang sangat penting, pemerintah memberikan perhatian yang lebih serius terhadap persoalan hak milik atas tanah⁴². Alat bukti adalah suatu alat yang dapat digunakan untuk mendapatkan suatu kebenaran secara hukum. Alat bukti dimanfaatkan oleh pihak yang merasa dirugikan untuk menjalani proses pembuktian agar diharapkan mendapat kebenaran atas suatu sengketa tanah.

⁴¹ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan I*, Bandung: Mandar Maju, hlm.18.

⁴² *Ibid.*

Alat bukti yang dapat digunakan untuk membuktikan hak kepemilikan atas suatu tanah adalah sertifikat. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat 1 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hal yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional. Sertifikat menjadi alat bukti yang kuat dan sah secara hukum. Selain itu, alat bukti kepemilikan hak atas tanah juga diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 24 Ayat 1. Pada peraturan ini, alat bukti sah yang diakui adalah bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan dengan kadar kepercayaan yang dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor dan Pertanahan dalam pendaftaran tanah sporadis. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai bukti-bukti tertulis sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 24 Ayat 1, diantaranya⁴³:

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan sesuai Overschrijvings

⁴³ Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Keenam, Jakarta: Prena Media Group, hlm. 39-42.

Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak diberlakukannya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.

- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan sesuai Overschrijvings Ordonnantie (staatsblad 1834-27) dan telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
- c. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959.
- d. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja.
- e. Akta pemindahan hak yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Kepala Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- f. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA serta tidak disertai kewajiban untuk pendaftaran hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebutkan didalamnya.
- g. Akta atau surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejakmulai diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977.
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dan dalam keadaan tanahnya belum dibukukan.
- i. Surat keterangan pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

- j. Risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang yang berwenang dalam keadaan tanahnya belum dibukukan.
- k. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- l. Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.
- m. Bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun sesuai dengan Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Di Indonesia, terdapat beberapa peraturan atau regulasi yang mengatur tentang sertifikat tanah atau apapun yang berhubungan dengan bukti tertulis. Peraturan ini diciptakan sebagai payung hukum atau unifikasi hukum untuk masyarakat Indonesia. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1866 KUHPerdara dan pasal 164 HIR, alat pembuktian meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan/atau sumpah. Pada pasal 1868 KUHPerdara, suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Secara teoritis, akta otentik merupakan surat atau akta yang sejak awal dengan sengaja dan resmi dibuat untuk pembuktian. Dalam perkara perdata, alat bukti tertulis atau akta menempati urutan pertama karena

memegang peran penting dalam pembuktian. Di sisi lain, hampir semua kegiatan yang menyangkut bidang perdata sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, notarislah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Akta otentik mempunyai 3 jenis kekuatan pembuktian, yaitu⁴⁴:

- a. Kekuatan pembuktian formil, yaitu dapat membuktikan antara para pihak bahwa kedua pihak telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta.
- b. Kekuatan pembuktian materil, yaitu dapat membuktikan antara para pihak bahwa benar-benar peristiwa dalam akta itu telah terjadi
- c. Kekuatan mengikat, yaitu dapat membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga bahwa pada tanggal yang tertera dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Ditinjau dari definisi akta otentik sesuai Pasal 1868 KUHPerdara maka sertifikat merupakan bagian akta otentik. Oleh sebab itu, sertifikat harus memenuhi unsur-unsur berikut:
 - a. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang
 - b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum
 - c. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang

⁴⁴ Klaudius Ilkam Hulu, 2021, *Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak*, Jurnal Panah Keadilan vol.1 no.1, hlm. 27.

untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Berdasarkan Pasal 24 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa apabila suatu bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi bukti kepemilikan atas tanah maka tetap dapat dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon atau pemegang hak dan pendahulu-pendahulunya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut^[15]⁴⁵. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), diantaranya sebagai berikut⁴⁶:

- a. Pasal 19 UUPA, yaitu menjelaskan:
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal 19 UUPA meliputi:
 - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak (garis bawah penulis), yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta

⁴⁵ *Ibid, Hlm.27*

⁴⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria..

kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria

b. Pasal 23 UUPA, yaitu menjelaskan:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat penelitian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Oleh karena itu, pendaftaran tanah sangat penting untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sesuai dengan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran dan sertifikat hak atas tanah akan memudahkan pembuktian hak kepemilikan jika terjadi suatu konflik dan masalah⁴⁷. Berdasarkan Pasal 13 Ayat 3 PP No. 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Sesuai dengan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing

⁴⁷ Lubis dan ABD Rahim Lubis Mhd. Yamin, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 78

sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Berdasarkan pasal 32 UUPA, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berbentuk sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data-data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang dan data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan⁴⁸.

Pendaftaran tanah akan menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota. Pejabat yang harus menandatangani sertifikat adalah sebagai berikut⁴⁹:

- a. Pada pendaftaran secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Pada pendaftaran secara sporadik yang bersifat individual, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Pada pendaftaran secara sporadik yang bersifat masal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan Pasal 31 UUPA, sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang

⁴⁸ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴⁹ Reynaldi A. Dilapanga, 2017, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*, Lex Crimen vol. 6 no. 5, hlm. 137.

dikuasakan olehnya. Sertifikat memuat data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah data yang memuat letak, luas bidang, satuan rumah susun yang didaftar, batas tanah, dan keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian di atasnya. Data yuridis adalah data yang memuat status hukum, pemegang hak, satuan rumah susun yang didaftar, pihak lain, dan beban lain yang membebaninya⁵⁰. Sesuai dengan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, terdapat dua fungsi sertifikat hak atas tanah, diantaranya sebagai berikut:

- a. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut, apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut⁵¹.

Menurut Maria, sertifikat memiliki beberapa manfaat diantaranya

⁵⁰ *Ibid*, Hlm.137.

⁵¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

adalah⁵²:

- a. Menjamin dan memberi kepastian hukum sehingga dapat melindungi pemilik sertifikat dari gangguan dan sengketa dengan pihak lain.
- b. Mempermudah suatu usaha untuk memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat.
- c. Dengan surat ukur dan sertifikat maka luas tanah dapat dipastikan dengan jelas sehingga penetapan Pajak Bumi Bangunan (PBB) akan menjadi adil.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Pendekatan secara yuridis dilakukan untuk mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sengketa hak atas tanah. Pada pendekatan secara normatif, peneliti mempelajari aturan hukum, dokumen peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, serta bahan pustaka terhadap objek kajian sengketa hak atas tanah. Pendekatan ini diharapkan dapat menjawab permasalahan dan menjelaskan keabsahan jual beli hak atas tanah di Ternate ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdara. Pada penelitian ini dilakukan pengkajian hukum positif untuk menelaah Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN/Tte. Kajian hukum

⁵²Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Hukum Agraria*, Yogyakarta : Andi Offset, hlm.26

diterapkan untuk menentukan peran dan kinerja hukum dalam masyarakat⁵³. Pendekatan ini didukung oleh pendekatan konseptual, yaitu pendekatan yang menggunakan konsep-konsep berdasarkan pemikiran para ahli sesuai dengan kasus permasalahan yang dibahas⁵⁴.

1.6.2. Sumber Data

Pada penelitian ini digunakan data dan keterangan yang diperoleh secara langsung di masyarakat. Sumber data pada penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Tte, Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tte, Putusan Nomor 09/Pdt.G/2013 /PN Tte, sengketa antara Hanny Nina dan Rusmati Padeke, dan sengketa antara Gunawan M. Liem dan Jamrud Wahab. Data sekunder diperoleh dari laporan tertulis yang resmi, dokumen resmi, hasil penelitian dalam bentuk laporan, buku yang berkaitan dengan objek penelitian, skripsi, tesis, peraturan pemerintah, UUD 1945, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder dikelompokkan menjadi beberapa macam, yaitu⁵⁵:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan mempunyai otoritas (autoritatif). Peneliti menggunakan bahan hukum primer diantaranya sebagai berikut:

1. Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 tentang Pemanfaatan Sumber Daya

⁵³ Masruhan, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Hilal Pustaka, hlm. 128.

⁵⁴ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 15.

⁵⁵ *Ibid*, Hlm.15

Alam untuk Kemakmuran Rakyat.

2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 3. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
 5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No.1 Tahun 1999 Pasal 1 Angka 1 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertahanan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang berfungsi untuk mendukung dan menjelaskan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi buku teks, jurnal hukum, dokumen resmi, dan publikasi.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang berfungsi untuk mendukung dan menjelaskan bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier meliputi kamus dan artikel hukum.

1.6.3. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini maka dilakukan studi kepustakaan data sekunder. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan data melalui buku,

literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah sengketa tanah, mempelajari dan mengutip beberapa data dan keterangan tersedia, dan mengumpulkan literatur serta peraturan perundang-undangan yang relevan⁵⁶.

1.6.4. Metode Analisis Data

Pada penelitian ini diterapkan metode deskriptif analisis. Analisis data primer dan data sekunder dilakukan melalui pendekatan kualitatif. Pada metode ini dilakukan pendekatan berupa pemaparan secara deskriptif untuk mendeskripsikan dan menyelesaikan permasalahan hukum peristiwa sengketa tanah sebagai objek kajian dan fokus penelitian sesuai dengan aturan hukum yang berlaku⁵⁷.

1.6.5. Lokasi Penelitian

Data yang digunakan sebagai objek kajian pada penelitian ini berdasarkan Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN/Tte , Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tte, Putusan Nomor 09/Pdt.G/2013 /PN Tte, sengketa antara Hanny Nina dan Rusmati Padeke, dan sengketa antara Gunawan M. Liem dan Jamrud Wahab Tentang Sengketa Hak Atas Tanah di Ternate.

1.6.6. Waktu Penelitian

Waktu penelitian yang digunakan peneliti adalah selama tiga bulan,

⁵⁶Abdi Mirzaqon T dan Budi Purwoko, 2008, *Studi Kepustakaan Mengenai Landasan Teori dan Praktik Konseling Expressive Writing*, Surabaya: Universitas Negeri Surabaya, hlm. 3.

⁵⁷ Ditha Prasanti, 2018, *Penggunaan Media Komunikasi Bagi Remaja Perempuan dalam Pencarian Informasi Kesehatan*, Jurnal Lontar vol.6 no.1, hlm. 16.

yaitu dari bulan Oktober-Desember 2021. Tahapan penelitian meliputi pengajuan judul (pra proposal), penerimaan judul, pencarian dan pengumpulan data, bimbingan penelitian, dan penulisan penelitian.

1.6.7. Sistematika Penulisan

Proposal penelitian skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Ternate Ditinjau Dari Pasal 1320 KUH Perdata.”** ditulis dalam empat bab yang terdiri dari beberapa sub bab.

Pada bab pertama, dituliskan gambaran secara umum mengenai pokok permasalahan yang akan dibahas. Bab pertama terdiri dari tiga sub bab, yaitu sub bab pertama yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Sub bab kedua adalah tinjauan pustaka yang menguraikan definisi dan kajian sesuai judul. Sub bab ketiga adalah metode penelitian.

Pada bab kedua, dituliskan pembahasan sesuai perumusan masalah yang pertama tentang keabsahan jual beli tanah di Ternate ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdata dan terbagi dua sub bab. Sub bab pertama membahas tentang syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata pada kasus jual beli tanah yang terjadi di Ternate. Sub bab kedua membahas tentang analisis yuridis keabsahan jual beli tanah di Ternate ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdata pada kasus jual beli tanah di Ternate.

Pada bab ketiga, dituliskan pembahasan sesuai perumusan masalah yang kedua tentang upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang dirugikan pada kasus jual beli tanah di Ternate.

Pada bab keempat, dituliskan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran atas pokok permasalahan. Pada bab terakhir, diuraikan kesimpulan atas permasalahan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dan dituliskan saran yang ditujukan pada pihak-pihak yang berkaitan dengan masalah sengketa tanah.