

SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH ANTARA INSTITUSI KEPOLISIAN RESORT DAN
WARGA KOTA BAUBAU PROVINSI
SULAWESI TENGGARA
(Studi Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau)



Oleh:
YUSTIKA RAMADANTI SETYA PERTIWI
040 2019 0715

Diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk
melakukan seminar hasil penelitian

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH ANTARA INSTITUSI KEPOLISIAN RESORT DAN WARGA
KOTA BAUBAU PROVINSI SULAWESI TENGGARA
(Studi Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau)**

OLEH:

**YUSTIKA RAMADANTI SETYA PERTIWI
040 2019 0715**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Yustika Ramadanti Setya Pertiwi
NIM : 04020190715
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Penyelesaian
Sengketa Kepemilikan Tanah Antara
Institusi Kepolisian Resort dan Warga
Kota Baubau Provinsi Sulawesi
Tenggara (Studi Putusan Nomor
9/Pdt.G/2021/PN Bau)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, 20 Februari 2023

Komisi Pembimbing,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Dwi Handayani, SH., M.Hum.
NIPs. 104101113

Dr. H. Salle, SE., SH., MH.
NIPs. 104140474

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH., M.Hum
NIPs. 104101111

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Yustika Ramadanti Setya Pertiwi
NIM : 04020190715
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa
Kepemilikan Tanah Antara Institusi
Kepolisian Resort dan Warga Kota Baubau
Provinsi Sulawesi Tenggara (Studi Putusan
Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
Program studi.

Dikeluarkan di : Makassar
Pada Tanggal : Februari 2023
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia




Prof. Dr. H. La Ode Husein, S.H., M.H.
NIPs. 104860192

PENGESAHAN SKRIPSI

**Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Antara
Institusi Kepolisian Resort dan Warga Kota Baubau Provinsi
Sulawesi Tenggara
(Studi Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau)**

Disusun dan diajukan oleh:

YUSTIKA RAMADANTI SETYA PERTIWI

04020190715

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada.....2023
dan dinyatakan diterima

Makassar, 2023

Panitia Ujian,

Ketua,

Anggota,

Dr. Dwi Handayani, SH., M.Hum.
NIPs. 104101113

Dr. H. Salle, SE., SH., MH.
NIPs. 104140474



Dekan Fakultas Hukum,

Prof. Dr. H. La Ode Husein, S.H., M.H.
NIPs. 104860192

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Yustika Ramadanti Setya Pertiwi
NIM : 04020190715
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa
Kepemilikan Tanah Antara Institusi
Kepolisian Resort dan Warga Kota
Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara
(Studi Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN
Bau)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 20 Februari 2023

Yang menyatakan,

Yustika Ramadanti Setya Pertiwi

HALAMAN PENGESAHAN

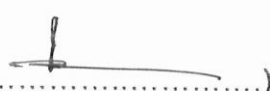
Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Yustika Ramadanti Setya Pertiwi
NIM : 04020190715
Bagian : Hukum Perdata
Nomor Dasar Penetapan : 0567/H.05/FH-UMI/X/2022
Judul Skripsi/Penelitian : **Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Institusi Kepolisian Resort dan Warga Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara (Studi Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau)**

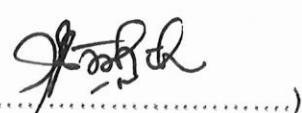
Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh panitia ujian skripsi.

Disahkan oleh :

Dr, Dwi Handayani, S.H., M.Hum. (..........)

Dr. H. Salle, S.E., S.H., M.H. (..........)

H. Abdul Halim, S.H., M.H. (..........)

Dr. Satrih Hasyim, S.H., M.H. (..........)

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan inayah-Nya sehingga penyusunan skripsi ini dengan judul "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Institusi Kepolisian Resort dan Warga Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara (Studi Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau)" dapat di rampungkan sesuai dengan waktu yang di rencanakan. Tak lupa penulis kirimkan salawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Di dasari bahwa skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenalkanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi do'a kepada Allah SWT., kepada kedua orang tua penulis Ayahanda Anwar, S.H., M.H dan Ibunda Sitti Nur Ambani, S.H., M.SI, yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta doa yang tulus. Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.SI, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;

2. Bapak Prof. Dr. La Ode Husen, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti pendidikan program sarjana;
4. Ibu Dr. Dwi Handayani, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. H. Salle, S.E., S.H., M.H, selaku Ketua dan Anggota Pembimbing yang memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam memberi petunjuk - petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis;
5. Bapak H. Abdul Halim, S.H., M.H dan Ibu Dr. Satrih Hasyim, S.H., M.H, selaku Penilai yang memberikan masukan dan saran pada ujian seminar Proposal sampai ujian Skripsi;
6. Para dosen serta segenap civitas akademisi Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan masukan, didikan dan bantuannya. Serta seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah membantu dalam penyusunan administrasi akademik ini.

Dan tidak lupa pula penyampaian terima kasih kepada pihak lainnya yang telah membantu dalam penulisan yaitu:

1. Terima kasih kepada Ayahanda Anwar, S.H., M.H dan Ibunda Sitti Nur Ambani, S.H., M.SI, yang telah mendidik, membesarkan dan memberikan kasih sayang, doa dan nasehat serta atas kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah hidup penulis, yang merupakan anugerah terbesar dalam hidup penulis.
2. Terima kasih kepada Keluarga besar saya Laode Ede Family dan Dg Coang Family serta Mimi Bombana yang senantiasa memberikan doa, semangat dan bantuannya dalam menyelesaikan Skripsi ini.
3. Terima kasih kepada NRP 00030138, yang telah berkontribusi banyak dalam penulisan Skripsi ini, meluangkan baik tenaga, pikiran, materi maupun moril kepada saya dan senantiasa sabar menghadapi saya. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup saya hingga saat ini. Semoga kedepannya dapat memperbaiki apa-apa yang dirasa diperlukan.
4. Terimakasih kepada Nisa Dj (alumni kos pink) yang telah membantu dan menjadi tempat bertanya penulis dalam menyusun hingga bisa menyelesaikan skripsi hingga tuntas, terima kasih atas waktu yang diberikan.
5. Terima kasih kepada Waode Amelya Yasin, Nurazizah Fitriani Salam, Firdha Febriani Amelia, Nadia Khairunnisa Idris, Nurmileniawati Ramadhani (Lengko) karena ikut serta memberi

semangat dan dukungan yang sangat besar kepada penulis dari bangku SMA sampai diperkuliah hingga saat ini.

6. Terima kasih kepada Waode Imelda Septiyani , Ananda Widia Astuti, Muh Naufal Hisyam, Azzam Abdullah telah menyemangati dan mendukung penulis hingga saat ini.
7. Terima kasih Kepada Putri Ardana Sari, Fahirah Annisa, Nurul Aisyah Ramadhani, Nur Aisyah Fadillah Patau, Andi Zheila Qonita, Nurhaliza Hazairin yang telah memberikan banyak bantuan. Terima kasih juga atas ceritanya, pembelajaran, dan selalu menemani dalam suka dan duka dari awal kuliah sampai tahap penyelesaian tugas akhir.

Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Tulisan ini masih sangat jauh dari sempurna, karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Makassar, 20 Februari 2023

Yustika Ramadanti Setya Pertiwi

ABSTRAK

YUSTIKA RAMADANTI SETYA PERTIWI. 04020190715 : “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Institusi Kepolisian Resort dan Warga Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara”

Di bawah bimbingan Dwi Handayani sebagai Ketua Pembimbing dan H. Salle, sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apa saja yang melatar belakangi terjadinya sengketa kepemilikan tanah antara Institusi Kepolisian Resort (Polres) Baubau dan Warga di Kota Baubau pada putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN Bau) dan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam menetapkan putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan, serta menggunakan sumber data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum tersier.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Penyebab terjadinya sengketa tanah di kota Baubau antara Polres Baubau sebagai penggugat dengan warga Kota Baubau sebagai tergugat adalah sengketa ini bermula, diatas tanah milik Polres Baubau didirikan sebuah tempat tinggal oleh suami tergugat tanpa izin resmi. Setelah sang suami meninggal, tergugat menguasai seluruh tanah objek sengketa tanpa adanya persetujuan dari pihak yang berhak. (2) Dalam putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, pembuktian menjadi salah satu aspek yang menjadi titik sentral dari pemeriksaan perkara di pengadilan sehingga hal ini menjadi aspek yang sangat diperhatikan oleh hakim dalam memberikan pertimbangan hukum.

Rekomendasi penelitian pada penelitian ini adalah: (1) Masyarakat diharapkan untuk mengetahui asal-usul kepemilikan hak atas tanah yang akan dikuasai agar tidak sembarangan dalam melakukan penguasaan tanah. (2) Diharapkan kepada para pihak yang berperkara untuk menyertakan bukti yang kuat dalam persidangan karena pembuktian hal yang sangat mempengaruhi pertimbangan hakim dalam memberikan putusan.

Kata Kunci : Sengketa, Tanah, Polres Baubau,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	5
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	8
1. Pengertian Tanah	8
2. Fungsi Sosial Tanah	9
B. Hak Atas Tanah Menurut UUPA	11
C. Pembuktian Hak-Hak Atas Tanah	23
1. Prinsip Pembuktian	23
2. Jenis-Jenis Alat Bukti	24
3. Alat-Alat Bukti Dalam Sengketa Tanah	29
D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan	35
1. Pengertian Sengketa	35
2. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah	36
3. Penyelesaian Sengketa Tanah	38

E. Putusan	41
1. Jenis Putusan	41
2. Pertimbangan Hukum/Alasan	47
3. Diktum/Amar Putusan	48
BAB III METODE PENELITIAN	51
A. Tipe Penelitian	51
B. Metode Pendekatan	51
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	52
1. Bahan Hukum Primer	52
2. Bahan Hukum Sekunder	53
3. Bahan Hukum Tersier	53
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	53
E. Analisis Bahan Hukum	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
A. Latar belakang Terjadinya Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Institusi Kepolisian Resort (Polres) Baubau dan Warga di Kota Baubau Pada Putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN) Bau	54
B. Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Institusi Kepolisian Resort Baubau dan Warga di Kota Baubau Pada Putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN) Bau	60
BAB V PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹

Al-Qur'an sebagai sumber hukum Islam, ditemukan ayat-ayat yang membahas mengenai tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia. Salah satunya seperti yang terdapat dalam QS. Al-A'raf ayat 58:

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ ۖ وَالَّذِي خَبُثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا
نَكِذًّا ۚ كَذَلِكَ نُنْصِرُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ ﴿٥٨﴾

Terjemahan : “Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah; dan tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami mengulangi tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.”²

¹ Elza Syarif. (2012). *Menuntaskan Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, hlm.4.

² Al-Qur'an Terjemahan Universitas Muslim Indonesia, Bogor: SABIQ. hlm. 158

Keterikatan antara orang dengan tanah yang dimiliki, menjadi sangat kompleks dengan berbagai dimensinya, sehingga proses pengambilan tanah penduduk tanpa adanya unsur “kerelaan” dari pemegang hak akan menimbulkan banyak masalah. Persoalan pengadaan tanah, pencabutan hak atau pelepasan hak atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan “Pemerintah” dan kepentingan “Warga masyarakat”. Dua pihak yang terlibat itu yaitu “Penguasa” dan “Rakyat” harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut. Bilamana hal tersebut tidak diindahkan akan timbul persoalan-persoalan yang bisa memicu terjadinya sengketa.

Sengketa atas tanah baik antara masyarakat dengan masyarakat maupun masyarakat dengan pemerintah. Dalam hal sengketa tanah dikarenakan ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, selain itu biasanya dikarenakan adanya tumpang tindih sertifikat atau dengan kata lain disebut overlapping. Selain itu, menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adapun akar permasalahan lainnya mengenai sengketa atas tanah dikarenakan tingginya tingkat ketimpangan penguasaan tanah.³

³ Felishela Earlene & Jesslyn Evelina Tandrajaya. (2019). Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia. *Cepalo*, 3(2), hlm. 91.

Salah satu cara yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa tanah yang terjadi baik antar masyarakat ataupun masyarakat dengan pemerintah ialah dengan menegakkan peraturan hukum, berupa hukum yang jelas agar dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik sah atas tanah tertentu, dan juga hukum yang bersifat memaksa dan mengatur guna terciptanya ketertiban dalam masyarakat.⁴

Pengaturan mengenai hukum tanah di Indonesia terdapat dalam pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang kemudian disingkat dengan UUPA menjelaskan bahwa Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Lahirnya UUPA sebagai era pembaharuan bidang hukum pertanahan di Indonesia sehingga mempengaruhi semua peraturan yang meliputi agraria, khususnya tanah akan diatur dengan tujuan menjamin hak-hak dari semua pihak dan menjamin perlindungan hukum bagi subyek hukum yang terkait.⁵

⁴ Adrian Sutedi. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.23.

⁵ Danica Adzini. (2019). Status Hak Atas Tanah Hasil Okupasi Tentara Nasional Indonesia dan Sertipikat Hak Milik Hasil Konversi. *Juris-Diction*, 2(4), hlm. 1196.

Ketentuan yang mengatur mengenai hak kepemilikan atas tanah yaitu tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi : “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.” Maksud dari hak turun-menurun berarti bahwa hak milik atas suatu tanah tertentu tetap berlangsung selama pemilik tanah tersebut masih hidup dan apabila pemiliknya telah meninggal dunia, hak atas tanah tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli waris yang ditunjuk oleh pemiliknya selama sesuai dengan syarat sebagai subjek hak milik. Arti dari hak terkuat berarti bahwa tanah tersebut dapat dipertahankan oleh pemegang hak milik dengan tanpa adanya suatu batas waktu tertentu dan tidak mudah untuk dihapuskan.

Ketentuan dalam pasal 6 UUPA yang berbunyi, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Yang berarti bahwa hak menguasai atas tanah tertentu tidak dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi melainkan penggunaan atas tanah harus disesuaikan dengan keadaan agar bermanfaat serta tercapainya kesejahteraan bagi masyarakat dan negara.

Telah terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah di kota Baubau antara Polres Baubau dengan warga Kota Baubau. Sengketa ini bermula pada tahun 1974, diatas tanah milik Polres Baubau yang dahulu dipakai sebagai tempat penyimpanan / tempat parkir kendaraan

taktis yang luasnya $\pm 378 \text{ m}^2$ didirikan sebuah tempat tinggal oleh suami tergugat (warga kota Baubau) yang dahulunya adalah seorang anggota polri. Luas bangunan yang dibangun di tanah objek sengketa tersebut adalah 4×12 meter atau 48 m^2 tanpa izin resmi, namun pada saat itu pendirian bangunan di tanah tersebut tidak dilarang karena pembangunan tersebut bukan untuk dimiliki. Namun, setelah sang suami meninggal, tergugat menguasai seluruh tanah objek sengketa tersebut dan mendirikan bangunan semi permanen dan bertempat tinggal diatas tanah sengketa tersebut.

Tahun 2000, tergugat menyewakan rumah tinggal tersebut dan membangun rumah baru di belakang rumah yang disewakan, kemudian rumah yang disewakan tersebut dijadikan tempat usaha oleh penyewa. Menurut penggugat (Polres Baubau), sejak awal sudah sering memperingatkan kepada pihak tergugat untuk tidak mendirikan bangunan diatas tanah tersebut dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah persil atas nama Polres Baubau Polda Sultra, baik dengan cara mediasi yaitu dengan mengutus personel Polres Baubau untuk membicarakan secara baik-baik, maupun melalui surat resmi untuk mengosongkan objek tanah sengketa, namun tidak diperdulikan oleh tergugat. Sehingga pihak penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Baubau.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah yang melatarbelakangi terjadinya sengketa kepemilikan tanah antara Institusi Kepolisian Resort (Polres) Baubau dan Warga di Kota Baubau pada putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN) Bau?
2. Bagaimana pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam menetapkan putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN) Bau?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apa saja yang melatarbelakangi terjadinya sengketa kepemilikan tanah antara Institusi Kepolisian Resort (Polres) Baubau dan Warga di Kota Baubau pada putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN Bau).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam menetapkan putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN) Bau.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritik :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum, khususnya dibidang hukum pertanahan tentang penyelesaian sengketa kepemilikan tanah antara Institusi Kepolisian Resort Baubau dan Warga di Kota Baubau.

2. Kegunaan Praktis :

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan acuan apabila dikemudian hari terdapat permasalahan serupa dengan permasalahan yang menjadi bahan penelitian ini, yaitu adanya sengketa kepemilikan tanah antara pihak Institusi Kepolisian Resort Baubau dan warga/masyarakat suatu daerah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)

Dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam UUPA dijelaskan bahwa tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan UUPA, adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hal ini diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya, dalam batas-batas keperluannya yang wajar.⁶

Konsepsi tanah menurut UUPA adalah permukaan bumi, termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala

⁶ Indri Wardianingsih. (2020). “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Berasal Dari Tanah Ulayat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)”. Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 13.

aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.⁷

Tanah sebagai permukaan bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

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

2. Fungsi Sosial Tanah

Fungsi sosial hak atas tanah didasari teori yang dikembangkan pertama kali oleh Leon Duguit pada tahun 1922, yang berpendapat bahwa properti atau dikenal dengan kepemilikan hak atas tanah bukan merupakan hak tapi lebih dari itu merupakan fungsi sosial.⁸ Tanah dalam pemahaman fungsi sosial harus dilindungi keberadaannya agar dapat memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat. Pasal 6 UUPA menempatkan dasar atau asas, bahwa: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pasal ini juga berkaitan dengan Pasal 18 UUPA yang menentukan bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama bagi rakyat, hak-hak atas tanah dapat

⁷ Urip Santoso. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, hlm.10

⁸ Rahayu Subekti. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, Dan Penerapannya Di Indonesia). *Jurnal Yustisia*, 5(2), hlm. 305.

dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dalam undang-undang.⁹

Fungsi sosial tanah berarti bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki seseorang tidak dapat dibenarkan, jika tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan pribadinya (pemegang hak atas tanah), tetapi juga wajib mempertimbangkan kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya.¹⁰

B. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA dimuat hak penguasaan atas tanah, yang berisi serangkaian kewenangan, kewajiban yang harus dilakukan dan larangan yang tidak boleh dilakukan bagi pemegang haknya. Adapun hierarki hak penguasaan atas tanah yaitu :¹¹

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi, dan menjadi induk bagi hak penguasaan yang lain atas tanah.

⁹ Aminuddin Salle. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Kreasi Total Media, hlm.1.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Urip Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Pranada Media, hlm.12.

Hak atas tanah bangsa Indonesia bersifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu juga, mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah bersifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah yang ada di wilayah bangsa Indonesia akan terus berlangsung tiada terputus selamanya.

Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada satu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apa pun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.¹²

2. Hak menguasai negara atas tanah;

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan

¹² Ibid., hlm. 13.

pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.¹³

3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;

Hak ulayat masyarakat Hukum Adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu: "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2, pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat Hukum Adat, sepanjang kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi".

Salah satu lingkup hak ulayat adalah tanah, yang disebut tanah ulayat. Tanah ulayat menurut Pasal 1 angka 2 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari masyarakat Hukum Adat tertentu. Hak ulayat dikelola oleh masyarakat Hukum Adat, yaitu sekelompok

¹³ Ibid., hlm. 14.

orang yang terikat oleh tatanan Hukum Adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.¹⁴

4. Hak perseorangan atas tanah, meliputi :

a. Hak atas tanah;

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pe- megang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat", mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan, dan perkebunan. Hak atas tanah yang di- sebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diperinci macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan macam hak atas tanah, yaitu:¹⁵

1) Hak Milik,

Adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Menurut penjelasan Pasal 20 dinyatakan bahwa hak milik adalah hak yang

¹⁴ Ibid., hlm. 15.

¹⁵ Ibid., hlm. 19.

terkuat dan terpenuh, artinya bahwa dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, maka hak miliklah yang paling kuat dan paling penuh, yang mengandung arti, bahwa hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Perkataan terpenuh menunjuk pada luasnya wewenang yang diberikan kepada subjek yang mempunyai hak milik itu.¹⁶

Pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam memberikan landasan hukum yang terkuat kepada badan-badan hukum untuk mendapatkan hak milik atas tanah, pemerintah mengeluarkan PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.¹⁷

Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 menyatakan bahwa :
Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal 2,3, dan 4 peraturan ini:

- bank-bank yang didirikan oleh Negara;

¹⁶ Supriadi. (2008). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.64.

¹⁷ Ibid., hlm. 65.

- perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (LN 1958 No.139);
- badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.¹⁸

Memperhatikan beberapa ketentuan mengenai pemilikan hak atas tanah terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang ketat agar terjadi pemerataan dalam pemberian status hak atas tanah.

2) Hak Guna Usaha,

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi dengan waktu 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, peternakan, dengan luas paling sedikit 5 hektare (Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).¹⁹

¹⁸ Ibid., hlm. 66.

¹⁹ Bambang Eko Supriyadi. (2013). *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm.59.

Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh, dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini memiliki batasan daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.²⁰

3) Hak Guna Bangunan,

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi untuk waktu 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA). Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan pemerintah, karem konversi, dan karena suatu perjanjian dengan pemilik tanahnya (dalam tanahnya bukan tanah negara/tanah hak). Hak Guna Bangunan terjadi karena suatu perjanjian dengan

²⁰ Ibid.

pemilik tanahnya (hak Milik) harus berbentuk akta autentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²¹

4) Hak Pakai,

Menurut Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai 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, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.²²

Hak Pakai dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 42. UUPA), ketentuan dalam UUPA ini ditambah lagi oleh PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara, bahwa subjek Hak Pakai ditambah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah, Badan-badan

²¹ Ibid., hlm. 60.

²² Ibid., hlm. 61.

Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing dan Badan Internasional.²³

Jangka waktu dan batas luas tanah bagi Hak Pakai tidak ditentukan oleh UUPA, namun diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktunya dapat diberikan untuk waktu 20 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun, atau selama tanahnya dipakai untuk keperluan tertentu.²⁴

5) Hak Sewa,

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 sebagai sewa. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat- sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat 1.²⁵

Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena negara bukan pemilik tanah.

²³ Ibid.

²⁴ Ibid.

²⁵ Ibid., hlm. 62.

Ketentuan pokok mengenai Hak Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA, diatur lebih lanjut dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dengan nama Hak sewa untuk Bangunan.²⁶

Hak sewa untuk bangunan (HSUB) harus dibedakan dengan Hak sewa atas bangunan (HSAB). Dalam hal hak sewa untuk bangunan (HSUB), pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa, dengan maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah itu. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku sekarang menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali jika ada perjanjian lain. Dalam hal hak sewa atas bangunan (HSAB), maka tujuan penyewa adalah menyewa bangunan yang sudah ada di atas sebidang tanah. Bangunan itu bukan miliknya. Dengan sendirinya penyewa bangunan itu juga boleh menggunakan tanah yang bersangkutan. Tetapi, hanya sekedar dalam hubungannya dengan persewaan bangunan itu. Dalam hal ini objek utama daripada hubungan sewa-menyewa bukanlah tanahnya, melainkan bangunannya.²⁷

²⁶ Ibid.

²⁷ Ibid., hlm. 63.

6) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat dan seterusnya. Untuk menyelaraskannya dengan tata susunan hak-hak atas tanah dalam Hukum Adat, dalam Pasal 16 disebut Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan dalam rangkaian hak-hak atas tanah yang dimaksudkan oleh Pasal 4 ayat (1). Padahal hak-hak tersebut bukan hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2).²⁸

Hak-hak tersebut merupakan pengejawantahan hak ulayat dalam hubungan para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya. Sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Pasal 46, yang mengatur Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan, hak-hak tersebut adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah, bukan hak atas tanah. Dengan membuka tanah ulayat yang diikuti dengan penggunaannya secara nyata, barulah tercipta hak atas tanah yang bersangkutan.²⁹

²⁸ Ibid.

²⁹ Ibid.

Secara tegas dinyatakan dalam Pasal 46 ayat (2), bahwa dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Hak memungut hasil hutan termasuk bidang hukum kehutanan dan diatur dalam UU Kehutanan. Tetapi biarpun demikian, hak- hak tersebut dimasukkan juga dalam rangkaian hak-hak atas tanah, untuk, seperti telah dikemukakan di atas, menyelaraskannya dengan sistematika hukum adat, yang menggolongkan pula hak-hak itu sebagai hak-hak atas tanah.³⁰

Terdapat hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yang ditetapkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA, yaitu :

- 1) Hak Gadai;
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil;
- 3) Hak Menumpang;
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.³¹

b. Wakaf tanah Hak Milik;

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah ini adalah Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Peraturan pemerintah ini dilaksanakan oleh

³⁰ Ibid.

³¹ Urip Santoso. (2015). *Op. Cit.*, hlm. 19.

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam. Wakaf tanah Hak Milik adalah penyerahan Hak Milik atas tanah untuk selama-lamanya oleh seseorang atau badan hukum sebagai pemiliknya guna keperluan peribadatan, pendidikan, sosial sesuai dengan ajaran Agama Islam.³²

c. Hak tanggungan;

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak tanggungan atas tanah dalam UU Pertanahan Nasional. Hak tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan pada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, hak tanggungan diatur lebih lanjut dengan undang-undang. UU yang dimaksud disini adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan

³² Ibid., hlm. 17

Tanah, atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).³³

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang mengutamakan kepada kreditur-kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.³⁴

C. Pembuktian Hak-Hak Atas Tanah

1. Prinsip-Prinsip Pembuktian

Pembuktian merupakan proses penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum, kepada hakim yang memeriksa perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan. Menurut Dwi Handayani, proses pembuktian mewajibkan para pihak mengajukan alat-alat bukti Pasal 164 HIR (284 RBg) dan Buku IV *burgerlijke wetboek* (Pasal 1865).³⁵

Hukum pembuktian dalam perkara perdata sangat kompleks dan keadaan kompleksitasnya makin rumit. Sistem hukum pembuktian dalam Hukum Acara Perdata tidak bersifat *stelsel*

³³ Ibid.

³⁴ Ibid., hlm. 18.

³⁵ Dwi Handayani. (2022). *Asas-Asas Hukum Acara Perdata Tinjauan Filosofis Normatif Asas "Audi Et Alteram Partem"*. Makassar: Nas Media Indonesia, hlm.31.

negatif dan tidak didukung keyakinan hakim. Secara teoritis, hakim mencari kebenaran formil untuk melindungi hak-hak privat, tetapi boleh juga mencari kebenaran materiil jika ada keraguan keabsahan alat-alat bukti.³⁶

Hukum Pembuktian Perdata di Indonesia diatur dalam Titel V Pasal 162 HIR (282 Rbg)- Pasal 177 HIR (314 RBg) disebut juga hukum pembuktian formil dan Buku IV BW (Hukum Pembuktian Materiil) . Pasal 163 HIR: “Siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikannya.” Secara sepintas, asas ini memudahkan tetapi dalam penerapannya tidak mudah, hakim harus berhati-hati dalam membagi beban pembuktian.³⁷

2. Jenis-Jenis Alat Bukti

Berdasarkan Ketentuan Pasal 164 HIR/284 RBG jo. Pasal 1866 KUH Perdata menyatakan “Alat pembuktian meliputi (1) Bukti tertulis; (2) Bukti saksi; (3) Persangkaan; (4) Pengakuan; (5) Sumpah.”³⁸

a. Bukti Tertulis

Alat “bukti tertulis” atau surat atau akta dalam hukum acara perdata suatu yang utama sebab hukum acara perdata menekankan pembuktian secara formil, contohnya saja ketika seseorang mendalilkan dirinya sebagai pemilik sebidang tanah

³⁶ Dwi Handayani. (2022). *Prinsip Pembuktian Dalam Perkara Perdata*. Tasikmalaya: Edu Publisher, hlm.13

³⁷ Ibid.

³⁸ Litigasi. (2020, 27 July). Jenis Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata. *Litigasi*. Diakses pada tanggal 6 Desember 2022.

maka ia wajib menghadirkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) yang benar diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka hakim akan membenarkan kepemilikannya itu. Jenis-jenis “bukti tertulis” atau surat atau akta yang telah diatur di dalam hukum acara perdata membagi ke dalam tiga jenis dan memiliki nilai pembuktian yang berbeda. jenis-jenisnya yakni : akta otentik, surat dibawah tangan, surat biasa.

b. Bukti Saksi

Saksi yang dihadirkan di hadapan hakim bertujuan untuk menguatkan peristiwa yang didalilkan di depan persidangan. Jumlah saksi yang dihadirkan dapat minimal dua orang dewasa dan cakap hukum, keterangan satu saksi di depan persidangan tidak dapat dipercaya sepanjang tidak didukung dengan alat bukti yang lain, sesuai ketentuan Pasal 1905 KUH Perdata yang menyatakan “keterangan seorang saksi saja tanpa alat pembuktian lain, dalam Pengadilan tidak boleh dipercaya”.

Keterangan saksi-saksi harus mempunyai korelasi atau hubungan antara keterangan satu dengan yang lainnya, jangan sampai masing-masing berdiri sendiri tidak saling menguatkan peristiwa yang diterangkan. Dan harus dihindari keterangan saksi yang saling bertolak belakang atau saling bantah-bantahan. Ini akan menjadi penilaian tersendiri bagi hakim, apakah memiliki kekuatan pembuktian atau tidak sehingga

harus ditolak, hakim mempunyai kewenangan untuk itu. Oleh karenanya harus sedaya mungkin menghadirkan saksi-saksi yang keterangannya kuat dan saling berkolerasi, hal itu dapat dilihat dalam Pasal 1906 KUH Perdata yang isinya menyatakan “Jika kesaksian-kesaksian berbagai orang mengenai berbagai peristiwa terlepas satu sama lain, dan masing-masing berdiri sendiri, namun menguatkan suatu peristiwa tertentu karena mempunyai kesesuaian dan hubungan satu sama lain, maka Hakim, menurut keadaan, bebas untuk memberikan kekuatan pembuktian kepada kesaksian-kesaksian yang berdiri sendiri itu”.

c. Persangkaan

Alat bukti yang diakui di dalam hukum adalah “persangkaan” yang dalam Pasal 1915 KUH Perdata diberi pengertian yakni “Persangkaan ialah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh Hakim ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum. Ada dua persangkaan, yaitu persangkaan yang berdasarkan undang-undang dan persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang.”

Berbagai literatur, ketentuan pasal di atas dimaknai bahwa persangkaan itu terbagi dua jenis yakni persangkaan undang-undang dan persangkaan hakim. Persangkaan hakim adalah

kesimpulan yang ditarik oleh hakim dari suatu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum, seperti fakta-fakta yang terungkap di persidangan yang dijadikan dasar hakim untuk menyusun pertimbangan hukum di dalam putusannya, dari fakta itu hakim akan meletakkan hukumnya dan menjatuhkan putusan. Sedangkan persangkaan undang-undang telah dimaksudkan di dalam Pasal 1916 KUH Perdata yang menerangkan bahwa persangkaan undang-undang ialah persangkaan yang berdasarkan suatu ketentuan khusus untuk undang-undang, dihubungkan dengan perbuatan-perbuatan tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu.

d. Pengakuan

Pengakuan itu ada yang diutarakan di depan hakim dan ada yang tidak di hadapan hakim atau di luar persidangan. Pengakuan di depan hakim dalam persidangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik diungkapkan sendiri maupun melalui seorang kuasa. Hal itu seperti dinyatakan di dalam ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata yang isinya menyatakan “Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”.

Pengakuan seperti yang dimaksud di dalam Pasal 176 HIR mengandung asas "*Onsplitbaar Aveu*" atau pengakuan yang tidak boleh dipisah-pisah, yaitu tiap-tiap pengakuan harus diterima segenapnya dan hakim tidak bebas akan menerima bagiannya saja dan menolak bagian yang lain sehingga menjadi kerugian kepada orang yang mengaku itu melainkan jika orang yang berutang untuk melepaskan dirinya menyebutkan bersama pengakuan itu beberapa perbuatan yang nyata palsu.

e. Sumpah

Menurut ahli hukum M. Yahya Harahap, sumpah sebagai alat bukti adalah suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan dengan tujuan agar orang yang bersumpah dalam memberi keterangan atau pernyataan itu, takut atas murka Tuhan apabila dia berbohong, dan Takut kepada murka atau hukuman Tuhan dianggap sebagai daya pendorong bagi yang bersumpah untuk menerangkan yang sebenarnya. Sumpah diklasifikasikan dalam tiga bentuk, yaitu : Decisoir (Sumpah Pemutus), Suppletoir (Sumpah Tambahan), Astimatoire (Sumpah Penaksir).

3. Alat-Alat Bukti Dalam Sengketa Tanah

Setiap kepemilikan kebendaan harus dilengkapi dengan tanda bukti kepemilikan atas benda tersebut, termasuk kepemilikan tanah

harus dilengkapi dengan alat bukti yuridis. Alat bukti kepemilikan tanah dapat berupa:³⁹

- a. Sertifikat, yaitu surat tanda bukti hak atas tanah yang di dalamnya tercantum data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.
- b. Akta tanah yaitu surat tanda bukti berisi keterangan kepemilikan tanah yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang yang dimaksud adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau camat sebagai PPAT sementara.
- c. Girik yaitu surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak, tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- d. Letter C (buku huruf C) merupakan bukti kepemilikan tanah yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. Letter C memuat data tanah tetapi tidak lengkap, dan terdapat pula sejarah peralihan hak terhadap tanah tersebut. Letter C merupakan bukti pajak atas tanah pada zaman Belanda, tetapi sampai sekarang masih ada yang menjadikannya sebagai bukti kepemilikan tanah.

³⁹ Mudakir Iskandar. (2019). *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, hlm.51

- e. Kuitansi (tanda terima) yaitu surat yang dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dengan ditandatangani serta dibubuhi materai secukupnya.

Terdapat perbedaan dalam pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama atas tanah. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sedangkan hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 10/1961).⁴⁰ Hak atas tanah baru berdasarkan Pasal 23 PP No. 24/1997 yang dibuktikan dengan:

- a. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan

⁴⁰ Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm.491.

apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

- 1) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- 2) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- 3) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- 4) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian untuk hak-hak lama diatur dalam Pasal 24 PP No. 24/1997. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, jika dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian

sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997.

41

Penguasaan fisik bidang tanah ini harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24/1997 yaitu:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana d
- c. Maksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.⁴²

Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997 menentukan bahwa bukti-bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa:⁴³

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;

⁴¹ Ibid., hlm. 492.

⁴² Ibid.

⁴³ Ibid., hlm. 493.

- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonnantie tersebut sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah;
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya PP ini;
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan;
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977;
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan;
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah;

- k. Petuk pajak bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya ketentuan baru;
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana maksud Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Mengenai kepemilikan hak atas tanah ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu: a) bukti tertulisnya lengkap sehingga tidak memerlukan tambahan alat bukti lain; b) bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi, maka perlu diperkuat dengan keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan; dan c) bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, maka pembuktian tertulis diganti dengan keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan, tetapi semuanya akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Hal-hal mengenai saksi dan penilaian kebenaran keterangan para saksi dan anggota masyarakat yang bersangkutan diatur secara rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁴

⁴⁴ Ibid., hlm. 494-495.

Penilaian kebenaran alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 PP No. 24/1997, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan yang kemudian hasil penelitian tersebut dituangkan dalam daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.⁴⁵

D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa

Pasal 1 angka 9 Perpres No. 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria (disingkat Perpres No. 86/2018), menentukan bahwa sengketa agraria yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan agraria antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Pengertian sengketa agraria (pertanahan) diatur juga dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, (disingkat PMNA/KBPN 1/1999), yaitu :

Perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.

⁴⁵ Ibid., hlm. 496.

Pihak-pihak berkepentingan yang dimaksud disini adalah orang atau badan hukum yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan suatu bidang tanah atau kepentingannya terpengaruh atas status hukum tanah tersebut. Sengketa agraria berbeda dengan konflik agraria. Pasal 1 angka Perpres No. 86/2018 menentukan bahwa konflik agraria adalah perselisihan agraria antara orang perorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau berdampak luas secara sosial, politis, ekonomi, pertahanan atau budaya.⁴⁶

2. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah

Hal-hal yang mengakibatkan terjadinya sengketa pertanahan pada hakikatnya disebabkan oleh:⁴⁷

a. Administrasi pertanahan di masa lalu yang kurang tertib

Penguasaan dan pemilikan tanah di masa lalu, seringkali tidak didukung dengan bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap. Di dalam masyarakat masih sering dijumpai penguasaan dan pemilikan tanah yang data fisiknya berbeda dengan data administrasi dan data yuridisnya. Oleh karena itu, kebijakan pertanahan untuk melakukan inventarisasi dan registrasi penguasaan dan pemilikan tanah sangat penting dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum suatu hak atas tanah.

⁴⁶ Andi Puji Ayu. (2021). "Analisis Sengketa Tanah Yang Timbul Dari Kegiatan Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Bendungan Paselloreng di Gilireng Kabupaten Wajo". Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 22.

⁴⁷ Rusmadi Murad. (2007). *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*. Bandung: CV Mandar Maju, hlm.82.

- b. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih bahkan saling bertentangan

Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agraria dan sumber daya alam. Namun demikian peraturan perundang-undangan di bidang sumber daya agraria dan sumber daya alam, termasuk pertanahan belum saling terpadu, bahkan dalam beberapa hal terlihat saling bertentangan.⁴⁸

- c. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten

Akibat dari tidak sinkronnya pengaturan tersebut, maka menimbulkan konflik kewenangan maupun konflik kepentingan. Supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakan pada kepentingan rakyat merupakan tuntutan reformasi. Supremasi hukum tampaknya kurang memperoleh perhatian yang seimbang dari segenap elemen bangsa. Terlihat dari seringnya penyelesaian masalah yang lebih menekankan pada power-based baik melalui people-power, pengerahan massa dan sebagainya daripada menggunakan right-based yang menekankan pada aspek legalitas yuridis.

- d. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen

Dari faktor penegakan hukum terlihat kurang adanya ketegasan dalam menerapkan hukum terhadap pelanggaran-

⁴⁸ Ibid., hlm.83.

pelanggaran di bidang pertanahan. Hal ini terlihat dari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan perkebunan dan sebagainya.⁴⁹

3. Penyelesaian Sengketa Tanah

Proses penyelesaian sengketa tanah pada umumnya dapat dilakukan melalui forum pengadilan (litigasi) dan melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi).

a. Penyelesaian Secara Litigasi

Pengadilan merupakan wadah untuk mencari keadilan bagi semua permasalahan perselisihan hukum, termasuk perselisihan pertanahan. Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah dan penyelesaian melalui BPN tidak tercapai. Jalur penyelesaian sengketa pertanahan secara litigasi dapat ditempuh melalui.⁵⁰

1) Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) pada tingkat Kabupaten/Kota, yang kewenangannya berupa apabila dalam proses pembuatan surat sertifikat tanah terdapat indikasi pembuatan pelanggaran terhadap hukum yang diberlakukan oleh para pihak maupun pihak pemerintah yang memproses surat tanah atau sertifikat, hal itu sebagai

⁴⁹ Ibid., hlm.84

⁵⁰ Mudakir Iskandar. (2019). *Op. Cit.*, hlm.168-169.

persyaratan penyelesaian sengketa tanah di pengadilan umum.

- 2) Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), berwenang mengadili sengketa pertanahan apabila ternyata dalam proses pembuatan surat kepemilikan tanah termasuk sertifikat terjadi kesalahan penerapan hukum, artinya hukum yang semestinya tidak diterapkan tetapi justru diterapkan (penyimpangan penerapan hukum). Putusan PTUN dapat berupa putusan pencabutan surat keputusan tata usaha negara atau pejabat negara atau lembaga pemerintah yang mengeluarkan keputusan tersebut diharuskan mengeluarkan keputusan yang baru.

Sengketa pertanahan yang diajukan melalui pengadilan harus ada pihak penggugat yang mengajukan gugatannya kepada pihak tergugat. Pengajuan gugatan dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan oleh penggugat sendiri atau oleh kuasa hukum penggugat. Setelah gugatan dianggap memenuhi syarat, maka pengadilan akan memanggil para pihak. Pengadilan dalam tahapan awal penyelesaian sengketa akan menyarankan agar dilakukan perdamaian dan apabila tercapai perdamaian antara para pihak yang bersangkutan, maka akan dibuat putusan perdamaian yang ditandatangani oleh pihak pengadilan dan para pihak yang berperkara. Jika sudah ada putusan perdamaian, maka sengketa dianggap telah selesai,

mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak bisa dilakukan gugatan lagi maupun upaya hukum. Apabila pada tahap awal ini tidak tercapai perdamaian antara para pihak, maka penyelesaian sengketa tetap dilanjutkan di pengadilan sampai pengadilan mengeluarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.⁵¹

b. Penyelesaian Secara Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan di luar pengadilan. Secara sosial normatif, penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dapat ditempuh melalui:⁵²

1) Konsiliasi

Konsiliasi dapat dilakukan kapan saja, selama sengketa tersebut belum dibawa ke lembaga yang berkompeten maupun dikala proses di pengadilan sedang berjalan. Hasil tercapainya konsiliasi harus ada bukti secara tertulis hal ini bertujuan sebagai pembuktian agar di kemudian hari tidak ada yang melakukan pengingkaran atas hasil konsiliasi.⁵³

2) Mediasi

Penyelesaian sengketa tanah juga dapat dilakukan dengan musyawarah atau mediasi antara para pihak yang bersengketa.

⁵¹ Ibid., hlm. 171.

⁵² Ibid., hlm. 173.

⁵³ Ibid., hlm. 174.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi diperlukan mediator (penghubung) dan sekaligus sebagai penengah.⁵⁴

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Sengketa pertanahan bisa diselesaikan melalui arbitrase dengan cara sebelum perkaranya dibawa ke arbitrase, terlebih dahulu nota perjanjian dilakukan para pihak yang isi perjanjiannya berkaitan dengan masalah yang disengketakan.

E. Putusan

1. Jenis Putusan

Dalam Hukum Acara Perdata, ada 2 (dua) macam putusan, yaitu putusan akhir dan bukan bukan putusan akhir atau yang biasa disebut dengan putusan sela (Pasal 185 (1) HIR) :⁵⁵

a. Bukan Putusan Akhir

1) Putusan Preparatoir

Putusan Preparatoir adalah putusan sela yang dipergunakan untuk mempersiapkan putusan akhir. Putusan ini tidak mempunyai pengaruh atas pokok perkara atau putusan akhir karena putusannya dimaksudkan untuk mempersiapkan putusan akhir. Misalnya:

⁵⁴ Ibid., hlm. 175-176.

⁵⁵ Unknown. (2020, 21 Mei). Jenis Putusan Dalam Hukum Acara Perdata. *Beranda hukum*. Diakses pada tanggal 6 Desember 2022.

- Putusan yang menolak atau menerima penundaan sidang untuk pemeriksaan saksi-saksi.
- Putusan yang menolak atau menerima penundaan sidang untuk pemeriksaan saksi ahli.

2) Putusan Interlocutoir

Putusan Interlocutoir adalah putusan sela yang berisi perintah untuk mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap bukti-bukti yang ada pada para pihak yang sedang berperkara dan para saksi yang dipergunakan untuk menentukan putusan akhir. Putusan Interlocutoir ini dapat mempengaruhi putusan akhir karena hasil dari pemeriksaan terhadap alat-alat bukti dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan untuk membuat keputusan akhir.

- Memerintahkan pemeriksaan keterangan ahli, berdasarkan pasal 154 HIR. Apabila hakim secara *ex officio* maupun atas permintaan salah satu pihak, menganggap perlu mendengar pendapat ahli yang kompeten menjelaskan hal yang belum terang tentang masalah yang disengketakan.
- Memerintahkan pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopmering*) berdasarkan Pasal 153 HIR. Jika hakim berpendapat atau atas permintaan salah satu

pihak, perlu dilakukan pemeriksaan setempat maka pelaksanaannya dituangkan dalam putusan interlocutoir yang berisi perintah kepada Hakim Komisaris dan Panitera untuk melaksanakannya.

- Memerintahkan pengucapan atau pengangkatan sumpah baik sumpah penentu atau tambahan berdasarkan Pasal 155 HIR, Pasal 1929 KUHPerdara maka pelaksanaannya dituangkan dalam putusan interlocutoir.
- Memerintahkan pemanggilan para saksi berdasarkan Pasal 139 HIR yakni saksi yang diperlukan penggugat atau tergugat, tetapi tidak dapat menghadirkannya berdasarkan pasal 121 HIR, pihak yang berkepentingan dapat meminta kepada hakim supaya saksi tersebut dipanggil secara resmi oleh juru sita.
- Memerintahkan pemeriksaan pembukuan perusahaan yang terlibat dalam suatu sengketa oleh akuntan publik yang independen.

3) Putusan Insidentil

Putusan Insidentil adalah putusan sela yang berhubungan dengan insident atau peristiwa yang dapat menghentikan proses peradilan biasa untuk sementara. Misalnya Kematian kuasa dari salah satu pihak, baik itu tergugat maupun penggugat.

- Putusan atas tuntutan agar pihak penggugat mengadakan jaminan terlebih dahulu sebelum dilaksanakan putusan serta merta.
- Putusan yang memperbolehkan pihak ketiga turut serta dalam suatu perkara (voeging, tusschenkomst, vrijwaring) dan sebagainya.

4) Putusan provisionil

Diatur dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RGB. Disebut juga prvisionele beschikking, yakni keputusan yang bersifat sementara atau interim award (temporaru disposal) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Untuk menunggu putusan akhir, putusan provisionil dilaksanakan terlebih dahulu dengan alasan yang sangat mendesak demi kepentingan salah satu pihak.

Misalnya:

- Putusan dalam perkara perceraian dimana pihak istri mohon agar diperkenankan meninggalkan tempat tinggal bersama suami selama dalam proses persidangan berlangsung.
- Putusan yang menyatakan bahwa suami yang digugat oleh istrinya karena telah melalaikan kewajibannya untuk memberikan nafkah kepada anak istrinya, agar suami

tersebut dihukum untuk membayar nafkah terlebih dahulu kepada anak istrinya sebelum putusan akhir dijatuhkan, dan lain sebagainya.

b. Putusan Akhir

Putusan akhir ditinjau dari segi sifat amarnya (diktumnya) dapat dibedakan atas tiga macam (Sarwono 2011 : 212-213), yaitu:

1) Putusan Declaratoir

Putusan declaratoir adalah putusan yang hanya menegaskan atau menyatakan suatu keadaan hukum semata-mata. Misalnya: putusan tentang keabsahan anak angkat menurut hukum, putusan ahli waris yang sah, putusan pemilik atas suatu benda yang sah.

2) Putusan Constitutief (Pengaturan)

Putusan Constitutief adalah putusan yang dapat meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru. Misalnya: putusan tentang perceraian, putusan yang menyatakan bahwa seseorang jatuh pailit, putusan tidak berwenangnya pengadilan menangani suatu perkara.

3) Putusan Condemnatoir (Menghukum)

Putusan Condemnatoir adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan dalam persidangan untuk memenuhi prestasi. Pada umumnya putusan

condemnatoir ini terjadi disebabkan oleh karena dalam hubungan perikatan antara penggugat dan tergugat yang bersumber pada perjanjian atau undang-undang telah terjadi wanprestasi dan perkaranyadiselesaikan di pengadilan.

Misalnya:

- Hukuman untuk meyerahkan sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya sebagai pelunasan utang.
- Hukuman untuk membayar sejumlah uang.
- Hukuman untuk membayar ganti rugi.
- Hukuman untuk menyerahkan barang-barang jaminan baik terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak.

Dalam putusan condemnatoir ini mempunyai kekuatan mengikat terhadap salah satu pihak yang dikalahkan dalam persidangan untuk memenuhi prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati bersama ditambah dengan bunga dan biaya persidangan dan eksekusi, yang mana pelaksanaan eksekusi terhadap barang-barang yang menjadi jaminan atas perikatan dapat dilaksanakan dengan cara paksa oleh panitera pengadilan yang dibantu oleh aparat teritorial (aparat pemerintah) setempat.

2. Pertimbangan Hukum/Alasan

Pertimbangan atau yang sering disebut juga *considerans* merupakan dasar putusan. Pertimbangan dalam putusan perdata dibagi dua, yaitu pertimbangan tentang duduk perkara atau peristiwanya dan pertimbangan tentang hukumnya. Secara teoritis pertimbangan hukum mempunyai nilai objektif, namun factor subyektivitas atau keberpihakan pada nilai-nilai kebenaran, kejujuran dan keadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bukan berpihak kepada pihak yang berperkara. Faktor lain yang mempengaruhi kualitas pertimbangan hukum putusan yaitu kualitas keahlian hakim dalam menangani perkara sebelumnya. Pertimbangan hukum memuat : Dasar Hukum, Penalaran dan Argumentasi hukum yang didalamnya sarat dengan penerapan berbagai teori hukum, teori kebenaran dan keadilan guna memberikan landasan pada putusannya.⁵⁶

3. Diktum/ Amar Putusan

MENGADILI :

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

⁵⁶ Abdullah. (2008). *Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan*. Surabaya: PT Bina Ilmu, hlm.51-52

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 378 M2 (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kel. Wale Kec. Wolio Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rujab Kapolres Baubau
- Sebelah Timur : Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim;
adalah sah sebagai Asset Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia Cq. Polres Baubau yang merupakan satu kesatuan atas sebidang tanah berdasarkan atas Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047, dengan Nomor Surat Ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Cut Nyak Dien dan Rumah Jabatan Bupati Buton
- Sebelah Timur : Jalan Cut Nyak Dien;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman dan Gereja GPIB Immanuel Baubau;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim.

3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengakui tanah sengketa sebagai miliknya selaku ahli waris dari Tamparang Dg. Tiro (Almarhum), lalu Tergugat I menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan semi permanen kemudian disewakan/ dikomersilkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan La Ode Mahmud Hidayat adalah tindakan yang telah merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat I atau Tergugat II untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun termasuk beban tanggungan apapun bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.277.000,00 (tiga juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah);

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan Tipe penelitian hukum normatif melalui studi pustaka, yakni penelitian yang menggunakan konsep legis positivis yang menyatakan bahwa hukum adalah identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga-lembaga atau pejabat yang berwenang. Selain itu konsep ini juga memandang hukum sebagai sistem normatif yang bersifat otonom, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat.

B. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini antara lain:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yang digunakan untuk menelaah berbagai Peraturan Perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas di dalam skripsi ini.
2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer, yakni bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:

- a. Al-Qur'an Surah Al-A'raf Ayat 58.
- b. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR dan RBg)
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum berupa dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil, penelitian yang berwujud laporan, jurnal, dan lainnya.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier, yakni bahan-bahan yang memberikan penjelasan, baik mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti berita-berita resmi, kamus hukum, bahan seminar dan bahan dari internet yang relevan dan memiliki kaitan dengan hal yang diteliti dalam skripsi ini.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam proposal penelitian skripsi ini dilakukan dengan teknik studi kepustakaan (*library research*) dari bahan hukum yang ada, dimana bahan hukum tersebut kemudian di kumpulkan dan ditelaah. Bahan hukum tersebut antara lain Peraturan Perundang-Undangan yang terkait, artikel-atikel hukum, serta jurnal-jurnal yang berkaitan dengan Kajian Hukum Perdata terkait dengan Penyelesaian Sengketa Tanah antara Institusi Kepolisian Resort dan Warga suatu daerah.

E. Analisis Bahan Hukum

Dalam menganalisis penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer, sekunder, teori yang telah dikumpulkan dan disistematik melalui interpretasi dan argumen hukum untuk menjawab rumusan masalah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Latar belakang Terjadinya Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Institusi Kepolisian Resort (Polres) Baubau dan Warga di Kota Baubau Pada Putusan Nomor (9/Pdt.G/2021/PN) Bau

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang pada intinya menjelaskan bahwa Sumber Daya Alam (SDA) yang terdapat di bumi termasuk tanah, dikuasai oleh negara dan dalam pemanfaatannya guna mencapai kemakmuran rakyat. Berdasarkan pasal tersebut maka negara wajib untuk mengelola segala sesuatu yang berkaitan dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya termasuk tanah untuk mencapai kemakmuran rakyat. Tujuan dari setiap negara ialah untuk menciptakan keamanan dan kesejahteraan bagi setiap warga negaranya dengan melaksanakan perlindungan dan pengaturan terhadap setiap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh setiap warga negaranya.⁵⁷

Indonesia merupakan negara yang berlandaskan atas dasar hukum dimana segala gerak-gerik masyarakat. Indonesia diawasi oleh hukum yang berlaku. Kepastian hukum terhadap seseorang tentunya sudah terjamin oleh konstitusi yang berlaku di Indonesia karena di dalam peraturan perundang-undangan mengatur segala sesuatu yang menyangkut kesejahteraan umum masyarakat. Maka dari itu, pemerintah

⁵⁷ Felishela Earlene & Jesslyn Evelina Tandrajaya. (2019). *Op. Cit.*, hlm.90.

membuat aturan hukum guna mengatur, mencegah dan mengatasi konflik yang terjadi.⁵⁸

Menurut penulis, walaupun Indonesia sudah mempunyai peraturan perundang-undangan yang mengatur dan memberi kepastian hukum mengenai pertanahan di Indonesia, masih seringkali terjadi sengketa atas tanah baik antara masyarakat dengan masyarakat maupun masyarakat dengan pemerintah. Munculnya berbagai masalah mengenai tanah membuktikan bahwa penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah di Indonesia belum tertib dan teratur. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adapun akar permasalahan lainnya mengenai sengketa atas tanah dikarenakan tingginya tingkat ketimpangan penguasaan tanah. Kasus sengketa mengenai pertanahan di Indonesia masih cukup tinggi. Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terdapat 8.000 kasus sengketa tanah sepanjang tahun 2022.

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan menjelaskan bahwa, sengketa pertanahan ialah perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang saling

⁵⁸ Ibid.

memiliki kepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya.⁵⁹

Adapun pengertian sengketa pertanahan menurut para ahli, salah satunya menurut Irawan Soerodjo yang menjelaskan bahwa sengketa tanah ialah permasalahan antara dua pihak atau lebih dimana pihak-pihak tersebut saling mempunyai kepentingan yang sama atas suatu objek hak tanah yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Berdasarkan keterangan Bagir Manan selaku ketua Mahkamah Agung, sebanyak lebih dari lima puluh persen perkara di pengadilan berkaitan mengenai tanah. Bagir Manan menilai masalah administrasi sebagai salah satu penyebab terjadinya perkara tanah, menurutnya setelah hampir setengah abad munculnya UUPA, masih adanya permasalahan mengenai girik dan sertifikat tanah.⁶⁰

Tahun 2021 terjadi sengketa pertanahan di Kota Baubau antara masyarakat kota Baubau dengan Insititusi Kepolisian Resort (Polres) Kota Baubau. Sengketa pertanahan ini terjadi ketika Penggugat (Polres Baubau) melayangkan gugatan kepada Tergugat (Masyarakat Kota Baubau) dengan surat gugatan tanggal 26 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 3 Maret 2021 dalam register Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau.

⁵⁹ Ibid., hlm. 96.

⁶⁰ Irawan Soerodjo. (2003). *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya:Arloka, hlm. 12

Penyebab terjadinya sengketa tersebut sesuai dengan yang disebutkan pada surat gugatan adalah karena salah satu asset milik Polres Baubau yang sudah terdaftar dalam SIMAK BMN dengan nama UAKPB (Unit Akutansi Kuasa Pengguna Barang) Polres Baubau Polda Sultra dengan Kode UAKPB: 060.01.20.655167.000.KD adalah sebidang tanah seluas ±3210 m² yang terletak di jalan Cut Nyak Dien dan/atau Jendral Sudirman Kelurahan Wale Kecamatan Wolio Kota Baubau berdasarkan atas sertifikat Hak Pakai Nomor 21.06.03.01.4.00047, Nomor Surat Ukur: 00011/2012 tanggal 13 September 2012 dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rujab Kapolres Baubau
- Sebelah Timur : Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim;

Bidang tanah tersebut diatas sejak zaman Kesultanan Buton maupun zaman penjajahan Jepang telah dijadikan sebagai distrik militer atau menurut masyarakat lokal menyebutnya sebagai kompleks militer yaitu kantor polisi, asrama polisi, dan sebagiannya sebagai asrama TNI. Karena sejak awal bidang tanah di atas hanya diperuntukkan untuk kepentingan polisi dan TNI di mana warga sipil tidak memiliki hak untuk tinggal atau menguasai tanah tersebut, olehnya itu pemerintah Kesultanan Buton maupun pemerintah Baubau mengakui bahwa bidang tanah tersebut tidak terdaftar pada aset pemerintah daerah.

Di atas bidang tanah tersebut telah dibangun fasilitas perkantoran seperti kantor Polsek Wolio, rumah jabatan Kapolres Baubau, Klinik Bhayangkara Polres Baubau dan sebagian lagi tanah kosong yang dulunya digunakan sebagai tempat penyimpanan atau tempat parkir kendaraan Taktis Polres Buton baik yang masih layak maupun yang sudah tidak layak pakai seluas 378 m². Namun, pada tahun 1974 diatas objek tanah sengketa yang masih kosong dan dulunya digunakan sebagai tempat penyimpanan kendaraan taktis tersebut, didirikan sebuah bangunan tempat tinggal oleh suami tergugat yang merupakan seorang anggota Polri. Luas bangunan yang dibangun adalah 4x12 m atau 48 m² tanpa ada izin resmi dari pimpinan tertinggi komandan Resort Buton.

Pembangunan tersebut tidak dilarang karena pembangunan tersebut bukan untuk dimiliki dan pada saat itu, fasilitas perumahan dinas sudah tidak ada lagi sedangkan suami tergugat merupakan salah satu pejabat utara Kores 1453 Buton. Namun, setelah sang suami meninggal pada tahun 1991, tergugat I menguasai seluruh tanah objek sengketa tersebut, mendirikan bangunan semi permanen, bertempat tinggal diatas tanah sengketa tersebut dan melakukan kegiatan menjual sembako kemudian beralih menjadi usaha mebel.

Tahun 2000, tergugat menyewakan rumah tinggal tersebut dan kemudian rumah yang disewakan tersebut dijadikan tempat usaha oleh penyewa yaitu usaha Warung Coto. Lalu tergugat I beserta anaknya

(tergugat II) membuat bangunan baru dibelakang bangunan yang disewakan.

Penggugat sejak awal sudah sering memperingatkan kepada pihak tergugat untuk tidak mendirikan bangunan diatas tanah tersebut dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah persil atas nama Polres Baubau Polda Sultra, baik dengan cara mediasi yaitu dengan mengutus personel Polres Baubau untuk membicarakan secara baik-baik, maupun melalui surat resmi untuk mengosongkan objek tanah sengketa, namun tidak diperdulikan oleh pihak tergugat dan tetap menguasai objek tanah sengketa dengan mengambil keuntungan atas objek tanah sengketa.

Penggugat terakhir kali memperingatkan kepada pihak tergugat untuk mengosongkan objek tanah sengketa pada tanggal 9 Maret 2020 melalui surat dengan Nomor: B/356/III/LOG.1.2/2020, namun tergugat justru mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Baubau pada 6 April 2020, yang kemudian pada saat memasuki agenda pembuktian, tergugat mencabut gugatannya, selain itu anak dari tergugat (tergugat II) juga pernah mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari atas Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047, namun pada tahap sidang persiapan yang ketiga, anak tergugat (tergugat II) mencabut gugatannya.

Tindakan tergugat I dan tergugat II yang mengakui tanah sengketa sebagai miliknya, mendirikan bangunan diatasnya dan mengambil

keuntungan merupakan tindakan yang merugikan pihak penggugat, sehingga pihak penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Baubau.

B. Pertimbangan Hukum Yang Digunakan Oleh Hakim Dalam Menetapkan Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau.

Hakim merupakan personifikasi lembaga peradilan, dalam membuat keputusan suatu perkara selain dituntut memiliki kemampuan intelektual, juga memiliki moral dan integritas yang tinggi sehingga mencerminkan rasa keadilan, menjamin kepastian hukum dan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat. Hakim dalam memutuskan suatu perkara harus didasarkan pada berbagai pertimbangan yang dapat diterima semua pihak dan tidak menyimpang dari kaidah-kaidah hukum yang ada.

Setelah pemeriksaan perkara yang meliputi proses mengajukan gugatan penggugat, jawaban tergugat, replik penggugat, duplik tergugat, pembuktian dan kesimpulan yang diajukan baik oleh penggugat maupun oleh tergugat selesai dan pihak-pihak yang berperkara sudah tidak ada lagi yang ingin dikemukakan, maka hakim akan menjatuhkan putusan terhadap perkara tersebut.

Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan (Lihat Pasal 164 HIR). Sehingga keputusan

yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif.⁶¹

Pada Pasal 5 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap dipersidangan. Untuk itu hakim harus menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Menurut R. Soeparmono (1946: 146), sumber hukum yang dapat diterapkan oleh hakim dapat berupa peraturan perundang-undangan berikut peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis (hukum adat), putusan desa, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin/ajaran para ahli.⁶²

Putusan adalah produk dari pemeriksaan perkara yang dilakukan oleh hakim. Berdasarkan Pasal 178 HIR/189 RBG, setelah pemeriksaan selesai, maka hakim karena jabatannya harus melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkan. Pemeriksaan dianggap telah selesai apabila telah melalui tahap jawaban dari tergugat, replik dari penggugat, duplik dari tergugat, pembuktian dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak. Pembahasan mengenai cacat tidaknya suatu putusan hakim harus ditinjau dari asas-asas putusan yang harus diterapkan dalam putusan. Pada hakikatnya asas-asas tersebut terdapat

⁶¹ Nur Iftitah Isnantiana. (2017). Legal Reasoning Hakim Dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan. *Jurnal Pemikiran Islam*, 18(2), hlm. 44.

⁶² Ibid.

dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu :⁶³

1. Memuat dasar alasan yang jelas dan rinci
2. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan
3. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan
4. Diucapkan dimuka umum

Pertimbangan pada hakikatnya adalah usaha memperoleh kebenaran/proses berpikir untuk menemukan kebenaran dengan menggunakan akal pikiran yang logis. Secara umum pertimbangan hukum adalah jenis berpikir praktis (untuk mengubah keadaan), bukan sekedar teoritis (untuk menambah pengetahuan). Pertimbangan hukum adalah kegiatan berpikir problematis tersistematis dari subjek hukum (manusia) sebagai makhluk individu dan sosial di dalam lingkaran kebudayaannya. Pertimbangan hukum dapat didefinisikan sebagai kegiatan berpikir yang bersinggungan dengan pemaknaan hukum yang multiaspek.⁶⁴

Menurut Sidharta, ada enam langkah utama dalam memberikan pertimbangan hukum, antara lain, yaitu :⁶⁵

1. Mengidentifikasi fakta-fakta untuk menghasilkan suatu struktur (peta) kasus yang sungguh-sungguh diyakini oleh hakim sebagai kasus yang riil terjadi;

⁶³ Ibid., hlm. 46

⁶⁴ Habibul Umam Taqiuddin. (2017). Penalaran Hukum (Legal Reasoning) Dalam Putusan Hakim. *JISIP*, 1(2), hlm. 192.

⁶⁵ Ibid., hlm. 193.

2. Menghubungkan (mensubsumsi) struktur kasus ter-sebut dengan sumber-sumber hukum yang relevan, sehingga ia dapat menetapkan perbuatan hukum dalam peristilahan yuridis (legal term);
3. Menyeleksi sumber hukum dan aturan hukum yang relevan untuk kemudian mencari tahu kebijakan yang terkandung di dalam aturan hukum itu (the policies underlying those rules), sehingga dihasilkan suatu struktur (peta) aturan yang koheren;
4. Menghubungkan struktur aturan dengan struktur kasus;
5. Mencari alternatif-alternatif penyelesaian yang mungkin;
6. Menetapkan pilihan atas salah satu alternatif untuk kemudian diformulasikan sebagai putusan akhir.

Pembuktian merupakan salah satu aspek yang menjadi titik sentral dari pemeriksaan perkara di pengadilan sehingga hal ini menjadi aspek yang sangat diperhatikan oleh hakim dalam memberikan pertimbangan hukum. Pembuktian merupakan suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi. Peristiwa hukum yang sudah terjadi itu dapat berupa perbuatan, kejadian, atau perbuatan tertentu seperti yang di atur oleh hukum.

Peristiwa hukum yang terjadi menimbulkan suatu konsekuensi yuridis, yaitu suatu hubungan hukum yang menjadi dasar adanya hak dan kewajiban pihak-pihak. Pengungkapan fakta-fakta itu dapat dilakukan dengan perbuatan, pernyataan, tulisan, dokumen, kesaksian, ataupun

surat elektronik. Tanya jawab pihak-pihak atau antara pihak-pihak dan majelis hakim di muka sidang pengadilan merupakan bentuk proses pengungkapan fakta-fakta, yakni untuk meyakinkan majelis hakim bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi, yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang berperkara.

Dalam perkara pada Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa inti pokok dari gugatan yang diajukan penggugat adalah pihak tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pihak tergugat yang mengakui tanah sengketa $\pm 378 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Wale Kecamatan Wolio kota bau bau sebagai miliknya selaku ahli waris dari suami tergugat. Lalu pihak tergugat menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan semi permanen kemudian disewakan atau dikomersilkan kepada penyewa padahal tanah obyek sengketa tersebut hak pakai dari penggugat. Sehingga menurut pertimbangan hakim peristiwa ini dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum disebutkan dalam pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Dari bunyi pasal tersebut dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

- a. Adanya perbuatan melawan hukum

- b. Ada kesalahan
- c. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
- d. Ada kerugian

Undang-Undang belum ada yang merumuskan secara tegas apa yang dimaksud perbuatan melawan hukum. Pengertian perbuatan melawan hukum dapat diketahui secara jelas berdasarkan pendapat para ahli hukum dan yurisprudensi. Sejak tahun 1919 ada Putusan Mahkamah Agung Belanda yang kemudian memperluas pengertian melawan hukum, tidak hanya terbatas pada undang undang (hukum tertulis) tapi juga hukum tidak tertulis sebagai berikut:

1. Melanggar undang undang artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang undang
2. Melanggar hak subyektif orang lain
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUHPerdara)
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersifat relative yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap baik/kepatuhan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan alat bukti surat dan saksi-saksi yang telah dihadirkan dalam persidangan (baik saksi yang dihadirkan oleh penggugat maupun tergugat), penggugat sudah

dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa termasuk tanah-tanah yang ada disekitar tanah objek sengketa merupakan haknya yang diperoleh dengan penguasaan secara terus menerus karena kawasan objek sengketa pada awalnya diperuntukkan untuk kepentingan TNI dan Polri di Buton, kemudian dikuatkan dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 00047/Kelurahan Wale atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Selain itu, dalam proses persidangan penggugat juga dapat membuktikan bahwa bangunan yang semula dibuat oleh suami tergugat telah dirubah dan ditambah oleh Tergugat dengan cara membangun bangunan-bangunan lain kemudian menyewakan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pihak yang berhak.

Sebaliknya, pihak tergugat tidak dapat membuktikan tanah objek sengketa milik pihak tergugat sebagai ahli waris dari suami tergugat. Salah satu bukti surat yang diserahkan oleh pihak tergugat adalah bukti surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebidang tanah seluas 378 M² dan luas bangunan 122 M² tahun 2017, tahun 2018, tahun 2019, dan tahun 2020 yang menerangkan bahwa suami tergugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebidang tanah dan bangunan tersebut. Namun, menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, kepemilikan tanah tidak dapat hanya didukung oleh alat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tetapi harus disertai alat bukti yang lain.

Oleh karena bahwa berdasarkan pertimbangan majelis hakim yang mengabulkan untuk sebagian gugatan dari penggugat, maka pihak tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini dan dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.277.000,00 (tiga juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah).

Sehingga dalam penyelesaian perkara sengketa pertanahan antara Polres Baubau selaku penggugat dan Masyarakat Kota Baubau selaku Tergugat majelis hakim mempertimbangkan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal dalam RBg dan ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini, dengan demikian Majelis hakim yang terdiri atas 3 orang hakim yaitu, Rommel Franciskus Tampubolon,S.H., sebagai hakim ketua, Wa Ode Sangia,S.H., sebagai hakim anggota dan Rinding Sambara, S.H., sebagai Hakim Anggota memberikan putusan seperti yang tertera pada Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan sebidang tanah seluas 378 M2 (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kel. Wale Kec. Wolio Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rujab Kapolres Baubau
- Sebelah Timur : Klinik Bhayangkara Polres Baubau;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim;

adalah sah sebagai Asset Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia Cq. Polres Baubau yang merupakan satu kesatuan atas sebidang tanah berdasarkan atas Sertifikat Hak Pakai Nomor: 21.06.03.01.4.00047, dengan Nomor Surat Ukur 00011/2012 tanggal 13 September 2012 yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Cut Nyak Dien dan Rumah Jabatan Bupati Buton
- Sebelah Timur : Jalan Cut Nyak Dien;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman dan Gereja GPIB Immanuel Baubau;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Asrama Kodim.

3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengakui tanah sengketa sebagai miliknya selaku ahli waris dari Tamparang

Dg. Tiro (Almarhum), lalu Tergugat I menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan semi permanen kemudian disewakan/ dikomersilkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan La Ode Mahmud Hidayat adalah tindakan yang telah merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat I atau Tergugat II untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun termasuk beban tanggungan apapun bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ:

Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.277.000,00 (tiga juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah);

ANALISIS PENULIS :

Dalam kasus sengketa tanah yang duduk perkara dan pertimbangan hakimnya telah dijelaskan, penulis sejalan dengan putusan yang diambil oleh majelis hakim, karena dalam mengambil keputusan tersebut, majelis hakim telah memeriksa dan mempertimbangkan seluruh aspek dalam perkara tersebut, baik pemeriksaan bukti dan saksi dan lain-lain dengan berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga menghasilkan amar putusan yang adil.

Dalam kasus sengketa pertanahan tersebut, penggugat dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa termasuk tanah-tanah yang ada disekitar tanah objek sengketa merupakan haknya yang diperoleh dengan penguasaan secara terus menerus karena kawasan objek sengketa pada awalnya diperuntukkan untuk kepentingan TNI dan Polri di Buton yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00047/Kelurahan Wale atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepolisian Negara Republik Indonesia. Sedangkan pihak tergugat tidak dapat membuktikan tanah objek sengketa milik pihak tergugat baik dengan alat bukti surat maupun saksi yang mendukung. Hal ini menjadi salah satu aspek yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut. Sehingga hakim menjatuhkan putusan sebagaimana

yang tertera dalam Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau (terdapat pada halaman 68 skripsi ini).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Latar belakang terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah di kota Baubau antara Polres Baubau dengan warga Kota Baubau adalah diatas tanah milik Polres Baubau didirikan sebuah tempat tinggal oleh suami tergugat tanpa izin resmi, namun pada saat itu pendirian bangunan di tanah tersebut tidak dilarang karena pembangunan tersebut bukan untuk dimiliki. Namun, setelah sang suami meninggal, tergugat menguasai seluruh tanah objek sengketa tanpa adanya persetujuan dari pihak yang berhak.
2. Dalam putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau, pembuktian menjadi salah satu aspek yang menjadi titik sentral dari pemeriksaan perkara di pengadilan sehingga hal ini menjadi aspek yang sangat diperhatikan oleh hakim dalam memberikan pertimbangan hukum.

B. Saran

1. Masyarakat diharapkan untuk mengetahui asal-usul kepemilikan hak atas tanah yang akan dikuasai agar tidak sembarangan dalam melakukan penguasaan tanah. Hal ini merupakan tindakan pencegahan agar dapat menghindari terjadinya sengketa tanah.
2. Diharapkan kepada para pihak yang berperkara untuk menyertakan bukti yang kuat dalam persidangan karena pembuktian hal yang

sangat mempengaruhi pertimbangan hakim dalam memberikan putusan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Terjemahan Universitas Muslim Indonesia, Bogor: SABIQ.
Hlm. 158.

Literatur

Abdullah. (2008). *Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan*. Surabaya: PT Bina Ilmu.

Adrian Sutedi. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Aminuddin Salle. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Kreasi Total Media.

Andi Puji Ayu. (2021). "Analisis Sengketa Tanah Yang Timbul Dari Kegiatan Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Bendungan Paselloreng di Gilireng Kabupaten Wajo". *Skripsi*. Universitas Hasanuddin, Makassar.

Bambang Eko Supriyadi. (2013). *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Danica Adzini. (2019). Status Hak Atas Tanah Hasil Okupasi Tentara Nasional Indonesia dan Sertipikat Hak Milik Hasil Konversi. *Juris-Diction*, 2(4), hlm. 1196.

Dwi Handayani. (2021). *Asas-Asas Hukum Acara Perdata Tinjauan Filosofis Normatif Asas "Audi Et Alteram Partem"*. Makassar: Nas Media Indonesia.

- Dwi Handayani. (2022). *Prinsip Pembuktian Dalam Perkara Perdata*. Tasikmalaya: Edu Publisher.
- Elza Syarief. (2012). *Menuntaskan Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Felishela Earlene & Jesslyn Evelina Tandrajaya. (2019). Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia. *Cepalo*, 3(2), hlm. 91.
- Habibul Umam Taqiuddin. (2017). Penalaran Hukum (Legal Reasoning) Dalam Putusan Hakim. *JISIP*, 1(2), hlm. 192-193.
- Indri Wardianingsih. (2020). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Berasal Dari Tanah Ulayat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)". *Skripsi*. Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Irawan Soerodjo. (2003). *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- La Ode Husein, et al. (2021). *Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia*. Makassar: CV. Sosial Politic Genius (SIGn).
- Mudakir Iskandar. (2019). *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia.
- Nur Iftitah Isnantiana. (2017). Legal Reasoning Hakim Dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan. *Jurnal Pemikiran Islam*, 18(2), hlm. 44-46.
- No Name. (2020, 27 July). Jenis Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata. *Litigasi*. Diakses dari <https://litigasi.co.id/posts/jenis-alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata>, pada tanggal 6 Desember 2022
- Rahayu Subekti. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, Dan Penerapannya Di Indonesia). *Jurnal Yustisia*, 5(2), hlm. 305.

Rusmadi Murad. (2007). *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*. Bandung: CV Mandar Maju

Supriadi. (2008). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Unknown. (2020, 21 Mei). Jenis Putusan Dalam Hukum Acara Perdata. *Beranda hukum*. Diakses dari <https://berandahukum.com/a/jenis-jenis-putusan-dalam-hukum-acara-perdata>, pada tanggal 6 Desember 2022.

Urip Santoso. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

Urip Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Pranada Media

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

HIR (*HerzienInlandsch Reglement*) dan RBg (*Rechtreglementvoor de Buitengewesten*)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bau.