

**Kajian Yuridis Terhadap Sengketa Batas Tanah Dengan Jiran Tetangga
 (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor: 3495/K/Pdt/2016)**

Muhammad Harris¹, Muhammad Yamin Lubis², OK Saidin³, Zaidar⁴

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

[1harismuhammad488@gmail.com](mailto:harismuhammad488@gmail.com), [2muhammad.yaminlubis@yahoo.com](mailto:muhammad.yaminlubis@yahoo.com), [3ok_saidin@yahoo.com](mailto:ok_saidin@yahoo.com),

[4zaidarperwira@gmail.com](mailto:zaidarperwira@gmail.com)

Abstrak

Sengketa batas tanah dengan jiran tetangga merupakan salah satu isu yang sering muncul dalam masyarakat Indonesia. Sengketa semacam ini dapat mencakup berbagai masalah, termasuk ketidakjelasan batas tanah, klaim kepemilikan yang bertumpang tindih atau perubahan penggunaan tanah. Penyelesaian sengketa batas tanah adalah proses yang kompleks dan melibatkan aspek hukum, sosial dan ekonomi. Putusan Kasasi Nomor: 3495/K/Pdt/2016 adalah sebuah studi kasus yang memberikan gambaran nyata tentang bagaimana pengadilan memutuskan sengketa batas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa aturan hukum penyelesaian sengketa batas tanah, untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum dan kepastian hukum pemegang hak milik atas tanah dalam sengketa batas tanah, serta untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa batas tanah dengan jiran tetangga berdasarkan Putusan Nomor: 3495/K/Pdt/2016. Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif, yang didukung dengan sumber data sekunder, serta dilakukan analisis secara kualitatif. Penyelesaian sengketa batas tanah dapat melibatkan berbagai mekanisme seperti negosiasi, mediasi, arbitrase dan proses hukum formal di pengadilan. Keputusan untuk memilih mekanisme tertentu bergantung pada berbagai faktor, termasuk kompleksitas sengketa dan preferensi pihak yang bersengketa. Perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak milik tanah dalam sengketa batas tanah adalah kunci, termasuk pemilik sertifikat hak milik yang batas tanah akurat dan perlindungan terhadap penyerobotan tanah. Dalam Putusan Kasasi Nomor: 3495 K/Pdt/2016, penekanan diberikan pada pentingnya bukti-bukti yang kuat untuk mendukung klaim kepemilikan tanah dan batas tanah, melalui pengadilan memastikan kejelasan dan keselarasan antara hukum dan fakta. Kasus ini menegaskan perlunya penanganan hati-hati dalam sengketa batas tanah dan pentingnya bukti hukum yang kuat untuk memastikan keadilan dalam penyelesaiannya.

Kata Kunci: Pertanahan, Sengketa, Batas Tanah.

Abstract

Land boundary disputes with neighbors are an issue that often arises in Indonesian society. Such disputes can cover a range of issues, including unclear land boundaries, overlapping ownership claims or changes in land use. Settlement of land boundary disputes is a complex process and involves legal, social and economic aspects. Cassation Decision Number: 3495/K/Pdt/2016 is a case study that provides a real picture of how the court decides land boundary disputes. This research aims to find out and analyze the legal rules for resolving land boundary disputes, to find out and analyze the legal protection and legal certainty of land ownership rights holders in land boundary disputes, as well as to find out and analyze the resolution of land boundary disputes with neighbors based on Decision Number: 3495 /K/Pdt/2016. The research method used in this research is normative juridical research, which is supported by secondary data sources, and qualitative analysis is carried out. Settlement of land boundary disputes can involve various mechanisms such as negotiation, mediation, arbitration and formal legal processes in court. The decision to choose a particular mechanism depends on various factors, including the complexity of the dispute and the preferences of the disputants. Legal protection and legal certainty for land ownership holders in land boundary disputes is key, including owners of property rights certificates with accurate land boundaries and protection against land grabbing. In Cassation Decision Number: 3495 K/Pdt/2016, emphasis is placed on the importance of strong evidence to support claims of land ownership and land boundaries, through which the court ensures clarity and harmony between law and facts. This case emphasizes the need for careful handling of land boundary disputes and the importance of strong legal evidence to ensure fairness in their resolution.

Keywords: Land, Disputes, Land Boundaries.

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat, fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh dan berkembangnya sosial politik dan budaya seseorang maupun komunitas masyarakat.¹ Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.²

Setiap individu memiliki hak untuk berinteraksi dengan lingkungan dimana mereka tinggal. Integrasi tersebut memiliki kecenderungan untuk memenuhi kebutuhannya sebagai makhluk sosial bentuk lingkungan terutama bentang alam, bumi sangat beraneka ragam. Hal tersebut tentu saja berdampak kepada kehidupan manusia yang hidup pada lingkungan tersebut.

Sebagai Negara kepulauan, Indonesia memiliki banyak budaya lokal yang beraneka ragam disesuaikan dengan kondisi lingkungan di sekitarnya. Oleh karena itu tanah di Indonesia memiliki ciri khas yang berbeda di setiap pulau dan hal ini pula mempengaruhi kehidupan masyarakatnya.³ Dalam sistem hukum nasional demikian

halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan kontitusi yang berlaku di negara kita, yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yang mengatakan bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Politik hukum pertanahan nasional memiliki satu tujuan yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dengan mekanisme penguasaan oleh Negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam Pasal 1, 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seharusnya tidak boleh melenceng dari tujuan yang diamanahkan konstitusi negara kita.

Undang-Undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai badan penguasa, demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan

¹ Winahyu Erwiningsih, *Hak menguasai Negara atas tanah*, (Jakarta: Total Media, 2009), hlm. 1.

² Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001), hlm.158.

³ Winahyu Erwiningsih, *Op.Cit.*, hlm.245.

Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang mengatakan bahwa Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara.⁴

Hukum tanah nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam UUPA merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) UUPA dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) UUPA dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.⁵

Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kewenangannya kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Kewenangan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA yang berbunyi :

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut undang-undang.

Pada dasarnya penggunaan tanah di sini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan dan bertujuan untuk tempat pengembangan suatu wilayah, misalnya mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun proyek, pelabuhan dan sebagainya. Dalam UUPA ada 4 jenis hak atas tanah baik untuk keperluan pribadi maupun untuk kegiatan usaha. Untuk keperluan pribadi perorangan warga negara Indonesia adalah Hak Milik (HM), sedangkan untuk keperluan usaha adalah Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Hak Milik ini hanya dikhususkan kepada perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia saja dan Hak Pakai dapat dipergunakan untuk keperluan khusus. Hak milik ini merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yang mana semua tanah mempunyai fungsi sosial.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscaal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan

⁴ Arie S. Hutagalung, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional*, dalam *Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm.295.

⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm.1-2.

surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁶

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah.⁷

Kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan dalam hal pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan, serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi dan orang-orang dan

perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tujuan dari pendaftaran tanah tersebut tercantum dalam UUPA pasal 19 yang menyebutkan bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam pasal ini dimaksudkan bahwa pemerintah mempunyai kewajiban agar warga diseluruh Indonesia melakukan pendaftaran tanah agar mencapai kepastian hukum sehingga meminimalisir terjadinya sengketa tanah.

Tata cara perolehan hak atas tanah dengan status tanah hak milik dapat dilakukan dengan cara mengajukan permohonan dengan memberikan identitas lengkap dan melengkapi keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

1. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa girik, surat kavling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah, berdasarkan pemberian hak dari pemerintah, putusan pengadilan;
2. Letak, batas-batas dan luasnya (Surat Ukur atau Gambar Situasi);
3. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
4. Rencana penggunaan tanah;
5. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).
6. Serta keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu.

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana, 2012), hlm. 278

⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 104

Terkait kepemilikan hak atas tanah tersebut diperlukan adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah juga perlu ditingkatkan antara lain dengan mempercepat dan meningkatkan ketelitian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan surat tanda bukti hak berupa sertifikat tanah yang lebih dikukuhkan kekuatan pembuktiannya.⁸ Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka perlu adanya suatu penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah guna memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Walaupun secara administratif persyaratan untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik telah diupayakan secara lengkap terpenuhi, namun di beberapa daerah tetap saja muncul masalah. Salah satu permasalahan di bidang pertanahan adalah munculnya sertifikat ganda. Sertifikat ganda dapat terjadi karena beberapa kekeliruan teknis sebagai berikut :⁹

1. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran,

kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.

3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
4. Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan.

Selain masalah sertifikat ganda, masalah lain yang ditemui dalam praktik adalah sengketa batas tanah antara jiran tetangga. Adanya permasalahan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut kadangkala tidak terwujud seperti yang diharapkan. Dalam hal ini, di Kota Binjai terdapat kasus sengketa batas tanah dengan jiran tetangga.

Kasus sengketa mengenai batas tanah antara jiran tetangga yang menjadi obyek penelitian ini adalah kasus yang masuk peradilan perdata yang yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Binjai, Pengadilan Tinggi Medan dan Mahkamah Agung, yaitu antara Ambarsen sebagai Penggugat, Muhammad Iskandar dan Nuraini Nasution sebagai Tergugat, seperti

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm.14.

⁹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960*, (Bandung: Alumni, 1995), hlm.185.

yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 30/Pdt.G/2015/PN.Bnj.

Dalam putusan tersebut, penggugat adalah anak kandung dari Mariamma yang diberikan kuasa untuk melakukan gugatan atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 866 tahun 1999 atas nama Mariamma yang diterbitkan oleh BPN Kotamadya Binjai terletak di Jalan Anggrek Nomor 33, Lk. II, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Binjai Utara, Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara seluas 742 m², dengan Surat Ukur Nomor 31/1999, tanggal 03 September 1999.

Pada tanggal 11 Desember 2013 berdasarkan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai disimpulkan bahwa penguasaan fisik di lapangan tidak sesuai, dimana luas tanah ibu Penggugat sebelum diukur ulang sesuai SHM Nomor 866, yaitu seluas 742 m², tetapi setelah diukur ulang luasnya menjadi 728 m², sehingga luas tanah Penggugat berkurang sebanyak 14 m² yang terdapat bangunan milik Tergugat I dan II di atas tanah milik ibu Penggugat. Berdasarkan hal tersebut penggugat merasa keberatan dan menggugat agar sebagian tanah yang dikuasai Tergugat tersebut dikembalikan kepada Penggugat.

Sengketa batas tanah antara pemilik tanah dan jiran tetangga merupakan masalah yang umum terjadi di dalam masyarakat. Konflik semacam ini dapat berasal dari sejumlah perbedaan, seperti ketidakjelasan batas tanah, interpretasi yang berbeda terkait dengan dokumen kepemilikan tanah atau perubahan penggunaan lahan yang dapat mempengaruhi batas tanah. Penyelesaian sengketa batas tanah memiliki implikasi

hukum yang signifikan dan memerlukan pemahaman mendalam tentang hukum pertanahan dan hukum perdata.

Putusan Kasasi Nomor: 3495/K/Pdt/2016 yang menjadi fokus dari penelitian ini adalah contoh konkret dari penyelesaian sengketa batas tanah. Putusan ini dapat dijadikan bahan analisis mengkaji pendekatan hukum dalam menyelesaikan sengketa batas tanah. Penelitian ini juga mengeksplorasi metode penyelesaian sengketa yang digunakan oleh Mahkamah Agung dalam kasus tersebut, serta untuk menilai apakah putusan tersebut sesuai dengan hukum pertanahan dan hukum perdata yang berlaku.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, perlu suatu penelitian lebih lanjut mengenai sengketa batas tanah yang akan dituangkan ke dalam tesis dengan judul "Kajian Yuridis Terhadap Sengketa Batas Tanah Dengan Jiran Tetangga (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor: 3495/K/Pdt/2016)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang permasalahan tersebut, maka permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimana aturan hukum penyelesaian sengketa batas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum dan kepastian hukum pemegang hak milik atas tanah dalam sengketa batas tanah?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa batas tanah dengan jiran tetangga berdasarkan Putusan Nomor: 3495/K/Pdt/2016?

C. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpicik dengan baik-baik untuk mencapai tujuan tertentu.¹⁰ Metode penelitian menjelaskan langkah-langkah yang akan ditempuh dalam melakukan penelitian untuk menjawab permasalahan yang sudah ditetapkan. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹¹ Dalam hal ini penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹²

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian hukum (yuridis) normatif. Penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.¹³ Istilah penelitian hukum normatif berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *normative legal research*, dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah *normatieve juridisch onderzoek*, sedangkan dalam Bahasa Jerman disebut dengan *normative juristische recherche*.¹⁴

Mengingat bahwa penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma

hukum,¹⁵ yang terdapat dalam hukum tanah mengenai sengketa batas tanah dengan jiran tetangga, maka penelitian ini menekankan pada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, di samping menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat, sehingga ditemukan suatu asas-asas hukum yang berupa dogma atau doktrin hukum yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang dibahas,¹⁶ yang dapat menjawab pertanyaan sesuai dengan pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini, yaitu sengketa batas tanah dengan jiran tetangga.

Sifat dari penelitian tesis ini adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis peraturan hukum.¹⁷ Melalui penelitian ini mampu menjelaskan kajian peristiwa hukum dengan menganalisis berbagai peraturan-peraturan hukumnya yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

2. Sumber Data

Bahan yang diteliti dalam penelitian hukum normatif adalah bahan pustaka atau data sekunder. Dalam kepustakaan hukum, maka sumber datanya disebut bahan hukum. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dipakai atau diperlukan untuk tujuan menganalisis hukum yang berlaku.¹⁸

Data sekunder dalam penelitian tesis ini diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu untuk memperoleh bahan-bahan yang digunakan untuk mengumpulkan data-data yang ada di kepustakaan atau data sekunder

¹⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit*, hlm. 8

¹¹ Soekanto Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm 1

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 35

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 13-14

¹⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit*, hlm. 12

¹⁵ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1996), hlm.13.

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, hlm. 13.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 10

¹⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit*, hlm. 16

dan data primer serta tertier dalam bidang hukum antara lain :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah seluruh publikasi tentang hukum yang meliputi, buku, jurnal-jurnal, karya ilmiah, hasil-hasil penelitian dan bahanlainnya yang dapat dan berfungsi untuk memberikan penjelasan lebihlanjut atas bahan hukum primer.

c. Bahan hukum tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.

3. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara studi kepustakaan (*library research*). Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.¹⁹ Alat

pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dengan mempelajari kasus dalam putusan pengadilan, yang berkaitan dengan sengketa batas tanah dengan jiran tetangga.

4. Analisis Data

Dalam suatu penelitian sangat diperlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).²⁰

Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu dengan terlebih dahulu mengumpulkan bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier. Pendekatan kualitatif merupakan pendekatan yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan dan menjelaskan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.²¹

II. Hasil Penelitian

A. Aturan Hukum Penyelesaian Sengketa Batas Tanah

Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak

¹⁹ Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 107

²⁰ Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis*

Kearah Penguasaan Modal Aplikasi, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.53.

²¹ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 107

diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa. Konflik atau sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara dalam pengadilan.²²

Konflik atau sengketa terjadi juga karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan penggambaran tentang lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun sosial. Sebuah konflik berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain.²³

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan

perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.²⁴

Konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja. Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian maupun status kepemilikan hak.²⁵

Penyelesaian atas sengketa tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dibedakan penanganan penyelesaian sengketa dan konflik

²² Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm. 433.

²³ *Ibid.*, hlm. 103.

²⁴ Numaningsih Amriani, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 13.

²⁵ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2003), hlm. 1.

berdasarkan datangnya laporan. Peraturan ini membedakan jenis laporan berdasarkan dua jalan, yakni inisiatif dari kementerian dan pengaduan masyarakat. Dimana, terhadap dua mekanisme laporan itu dibedakan masing-masing proses administrasi dan pencatatan penanganan aduan yang masuk. Namun, mekanisme selanjutnya tidak terdapat perbedaan setelah temuan dan aduan. Terhadap temuan dan aduan tersebut dilakukan analisa secara mendalam untuk mengukur dan mengetahui apakah kasus pertanahan itu menjadi kewenangan kementerian.

Apabila terjadi sengketa dalam hal kesalahan prosedur maka hal tersebut sudah menjadi kewenangan kementerian berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Sengketa tanah sendiri merupakan perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sementara konflik tanah adalah perselisihan pertanahan baik orang, kelompok, organisasi, badan hukum yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Sedangkan, perkara tanah sendiri adalah perselisihan pertanahan yang penanganan perkara dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Sengketa atau konflik antara lain, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur

dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar, tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan. Selanjutnya, kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti, kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan, kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin, penyalahgunaan pemanfaatan ruang, serta kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Selain sengketa atau konflik tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang tidak berwenang menangani kasus pertanahan. Namun, Kementerian Agraria dan Tata Ruang dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik melalui jalur mediasi. Jalur mediasi dalam aturan ini ditempuh juga untuk jenis sengketa atau konflik, baik yang menjadi kewenangan kementerian atau yang bukan menjadi kewenangan kementerian. Penyelesaian melalui jalur mediasi dapat ditempuh apabila para pihak sepakat melakukan perundingan dengan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Jika salah satu pihak saja menolak, maka penyelesaiannya diselesaikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Teknisnya, mediasi dilakukan paling lama 30 hari dimana untuk mediatornya berasal dari kementerian, Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan. Karena hal itulah, sertifikat merupakan tanah bukti hak atas tanah, maka dalam rangka menjamin kepastian hukum dari pemegang hak atas

tanah atau pemilik sertifikat yang sedang dalam sengketa batas tanah maka Kantor Pertanahan akan menangani masalah sengketa batas tanah tersebut. Penguasaan dan kepemilikan atas tanah oleh badan hukum/perorangan namanya harus ditulis didalamnya dan menjelaskan lokasi, gambaran, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut, hal ini dilakukan agar para pihak yang berkepentingan terhadap sengketa batas tanah diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan cepat dan efisien.

Adapun penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui litigasi maupun melalui *non-litigasi*, yaitu sebagai berikut :

1. Penyelesaian sengketa melalui litigasi

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah litigasi, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.²⁶

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak

responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* atau ADR.²⁷

2. Penyelesaian sengketa melalui *non-litigasi*

Penyelesaian sengketa melalui *non-litigasi*, disebut penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung.²⁸

Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya sebagai berikut :

a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

²⁶ Numaningsih Amriani, *Op.Cit.*, hlm. 35

²⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 234.

²⁸ Buku Tanya Jawab Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, 2008, hlm. 1.

Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui badan peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

Menurut H.M.N Poewosutjipto menyatakan bahwa arbitrase adalah suatu peradilan perdamaian, dimana para pihak bersepakat agar perselisihan mereka tentang hak pribadi yang dapat mereka kuasai sepenuhnya, diperiksa dan diadili oleh hakim yang tidak memihak, yang ditunjuk oleh para pihak sendiri dan putusannya mengikat kedua belah pihak.²⁹

b. Negosiasi

Menurut Ficher dan Ury, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.³⁰ Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.³¹

c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur

mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.³² Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.³³

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolusi. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.³⁴

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.³⁵

f. Pencari fakta (*fact finding*)

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak

²⁹ Zaini Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 326.

³⁰ Numaningsih Amriani, *Op.Cit.*, hlm. 23.

³¹ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Prenada, 2009), hlm. 21.

³² Numaningsih Amriani, *Op.Cit.*, hlm. 28.

³³ Susanti Adi Nugroho, *Op.Cit.*, hlm. 21.

³⁴ Numaningsih Amriani, *Op.Cit.*, hlm. 34.

³⁵ Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 19.

dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.³⁶

B. Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Sengketa Batas Tanah

1. Status Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Didaftarkan

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN yang pada tingkat kabupaten atau daerah tingkat II diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah oleh BPN ini merupakan wujud dari hak menguasai negara dalam hal ini kekuasaan eksekutif. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.³⁷ Tujuan diterbitkannya sertifikat yakni untuk difungsikan sebagai barang bukti yang kuat dan sah dimata hukum, yang bermaksud menyatakan bahwa tanah tersebut benar milik dari seseorang atau lebih atau badan hukum tersebut.

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah, meliputi.³⁸

1. Kepastian status hak, dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan ataukah hak milik atas satuan rumah susun.
2. Kepastian subjek hak, dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subyek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan ataukah badan hukum.

3. Kepastian obyek hak, dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, letak tanahnya dan batas-batas tanahnya.

Kepastian subyek dan obyek hak sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah, sehingga oleh pemerintah dikebanyakan negara diselenggarakan suatu sistem keterbukaan atau pengumuman mengenai hak atas tanah yang disebut dengan sistem publisitas. Publisitas berarti suatu prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah. Dengan sistem publisitas diselenggarakan suatu daftar umum berupa peta dan daftar, yaitu daftar tanah, daftar surat ukur, daftar nama, daftar buku tanah. Mengenai tanah sebagai obyek hak, maka dianut asas spesialisitas, yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas sebidang tanah menjadi jelas, mengenai lokasi, batas serta luasnya.

Jaminan kepastian hukum terhadap pemegangan hak atas tanah adalah sangat tergantung kepada sistem apakah yang digunakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah yang digunakan UUPA dan PP 24/1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, hal ini mengandung konsekuensi, bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Tetapi biarpun demikian sistemnya juga bukan positif. Dalam sistem

³⁶ *Ibid.*, hlm. 17.

³⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2011), hlm. 43.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 155.

positif data yang disajikan dijamin kebenarannya, bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh PP 24/1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat menentukan kekuatan hukum bukti hak atas tanah yang dihasilkannya.³⁹

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum apabila pendaftaran tanah tersebut memenuhi 3 (tiga) syarat, yaitu :⁴⁰

1. Peta-peta kadaster dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan menggambarkan batas yang sah menurut hukum.
2. Daftar umum membuktikan pemegang hak yang terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
3. Setiap hak dan peralihannya harus didaftar.

2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah

Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat untuk peristiwa hukum dan perbuatan hukum tertentu

mengenai tanah. Selanjutnya PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah, mengatur ketentuan-ketentuan sebagaimana dalam Pasal 32 Ayat (1) yang menyatakan: Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pada Penjelasan Umum di dalam UUPA dijelaskan bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, diberikan penegasan mengenai bagaimana kekuatan pembuktian yang kuat oleh UUPA. Selanjutnya menurut peraturan pemerintah ini bahwa dinyatakan selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan. Dapat dikatakan sistem publikasi yang dianut di Indonesia tidak secara umum menganut sistem positif atau negatif, karena itu Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif.

Apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya tersebut, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya. Dalam penyelesaian perkara di pengadilan, pembuktian merupakan tindakan yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara

³⁹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 154.

⁴⁰ Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria, 1981), hlm. 37.

dalam suatu sengketa, sehingga diperoleh kebenaran yang memiliki nilai kepastian dan keadilan. Adapun alat bukti dalam perkara seperti dalam perkara perdata adalah bukti surat, bukti saksi, persangkaan dan sumpah.

Berdasarkan uraian tentang alat bukti dalam penyelesaian perkara perdata tersebut, maka bukti surat merupakan bukti yang sangat penting dalam memperoleh kebenaran, kepastian dan keadilan dalam suatu perkara. Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti surat (tertulis) memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 19 UUPA sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, dengan demikian siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang.

Di kalangan masyarakat awam, arti penting keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat apabila terjadi persengketaan belum sepenuhnya dipahami. Hal ini karena begitu banyak jenis surat tanah yang terdapat dalam masyarakat seperti Surat Keterangan Tanah, Surat Pengolahan tanah dan surat-surat keterangan lainnya yang dikeluarkan dan/atau diketahui oleh pemerintahan setempat. Padahal sudah jelas dalam UUPA dan PP 24/1997 yang menyebutkan bahwa sertifikatlah sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka menjamin perlindungan hukum atas penguasaan tanah, baik dikuasai dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, maupun hak-hak lain yang merupakan objek pendaftaran tanah. Hal ini memang bukan berarti bukti lain selain sertifikat tidak berlaku sebagai alat bukti. Akan tetapi bukti surat berupa sertifikat

memiliki kekuatan yang lebih kuat dari bukti surat lain apabila keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dalam sertifikat sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hal tersebut melalui stelsel negatif memberi kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya lebih benar/kuat dari yang terdapat dalam suatu sertifikat untuk mengklaim hal ini dengan mengajukan kepada pengadilan negeri setempat dengan *adagium* siapa saja yang merasa berhak harus mengajukan bukti-buktinya. Jika hal tersebut meyakinkan, maka hakim pengadilan negeri menyatakan bahwa sertifikat itu batal dan menyatakan orang yang mengajukan perkara lebih berhak dan meyakinkan. PP 24/1997 menganut stelsel atau sistem publikasi negatif yang terbatas 5 tahun.⁴¹

Apabila ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dilihat dari konsep hak perseorangan menurut hukum adat dalam kaitannya dengan hak ulayat, maka dalam nilai-nilai tradisional yang berlaku dalam masyarakat, angka 5 tahun juga selalu menjadi ukuran kewenangan seorang individu atas tanah. Dalam hukum adat, apabila seseorang yang sebelumnya menguasai suatu bidang tanah dan telah 5 tahun tidak lagi menguasai tanahnya dalam arti tidak menduduki dan memelihara tanahnya secara nyata, maka hak perorangannya bisa hapus sehingga tanah tersebut kemudian kembali berstatus sebagai hak ulayat (hak bersama masyarakat), dalam arti anggota masyarakat yang lain dapat menguasai dan kemudian

⁴¹ Supriadi, *Op.Cit.*, hlm. 167.

memiliki tanah tersebut secara perorangan pula.⁴²

Ketentuan seperti itu menurut hukum adat berlandaskan pada alasan dan kenyataan bahwa tanah yang tidak dikuasai dan diduduki selama 5 tahun mengalami perubahan fisik yang sangat signifikan menjadi semak belukar bahkan menjadi rimba kembali. Hal seperti ini bertentangan dengan konsep penguasaan tanah sebagai hak milik menurut hukum adat yang mengharuskan pemilik tanah untuk memelihara dan menjaga dan mengusahakan tanahnya secara nyata. Dengan demikian, hak milik individu menurut hukum adat tidak hanya berarti kewenangan seseorang atas suatu bidang tanah, tetapi di dalamnya terdapat kewajiban untuk memelihara dan mengusahakan tanah tersebut sehingga jika kewajiban tidak dilaksanakan hal itu bisa berakibat melemahnya bahkan hilangnya hak milik atas tanah itu.

Sekiranya seorang pemilik sejati melaksanakan haknya secara benar, yaitu menduduki, menguasai dan mengusahakan tanahnya secara nyata, maka tentu pensertifikatan tanah oleh pihak lain tentunya tidak akan terjadi tanpa sepengetahuan pemilik sejati dalam waktu 5 tahun tersebut. Hal ini berhubungan dengan ketentuan Pasal 32 PP 24/1997 yang mensyaratkan waktu 5 tahun untuk tidak dapat diajukannya tuntutan pelaksanaan hak dari pihak yang merasa memiliki, sepanjang sertifikat yang diterbitkan adalah sah, dan tanah diperoleh dengan itikad baik oleh pemegang sertifikat serta tanah dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat tersebut.

Sejalan dengan hal itu Supriadi mengatakan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang dibuktikan dengan beberapa putusan pengadilan sebagai berikut :⁴³

1. Putusan MA tanggal 18 September 1975 Nomor 459K/Sip/1975 menentukan mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran tanah nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.
2. Putusan MA pada tanggal 2 Juli 1974 Nomor 480K/Sip/1973 menentukan pengoperan hak atas tanah menurut Pasal 26 UUPA jo. PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilaksanakan seseorang di bawah tangan seperti halnya sekarang, cara yang harus ditempuh oleh penggugat. Kalau pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut dengan sukarela, penggugat dapat memohon agar kedua akta di bawah tangan itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga, serta mohon agar tergugat dihukum untuk bersama-sama dengan penggugat menghadap kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta tanah mengenai kedua bidang persil tersebut.

Sementara itu menurut Boedi Harsono, sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif murni. Sistem publikasi negatif yang murni tidak akan

⁴² Arifin Bur dan Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya*

Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, (Jurnal UIR Law Review: Vol. 01, No. 2, 2017), hlm. 135.

⁴³ Supriadi, *Op.Cit.*, hlm. 168.

menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti pada pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Sistem yang berlaku di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif.⁴⁴

Stelsel negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejati. Sebab stelsel negatif menganut asas *nemo plus iuris*. Ada kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena diterbitkan data-data tanah yang sudah diketahui. Petugas pendaftaran tanah secara aktif melakukan penelitian kebenaran data yang dimohonkan sehingga diterbitkan sertifikat tanah bagi pemohon atas tanah tersebut. Namun pemberian sertifikat tanah atas nama pemohon yang merupakan pemilik sebagaimana tertera dalam surat tanda bukti hak atas tanah tersebut tidak mutlak. Diberi kesempatan kepada pemilik tanah sejati untuk membuktikan kepemilikan tersebut ke pengadilan umum.⁴⁵

Sebenarnya asas *nemo plus iuris* sudah sejalan dengan idealitas penegakan hukum, dimana melindungi pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dari perbuatan orang lain yang mengalihkan tanpa sepengetahuannya, dengan demikian asas ini lebih mengutamakan keadilan bagi masyarakat. Sedangkan pelaksanaan kepastian hukum diserahkan kepada pengadilan yang berwenang untuk menilai bukti-bukti dipunyai para pihak yang bersengketa yang kemudian menghasilkan pada putusan hakim, dengan demikian semua kepentingan dapat terlindungi dengan

baik tanpa menimbulkan keresahan didalamnya sehingga manfaat dari penerapan hukum itu dapat dirasakan. Selain itu untuk meminimalkan terjadinya gugatan di pengadilan, maka petugas pendaftaran tanah dari BPN/Kementerian Agraria harus bertindak secara aktif dan maksimal untuk meneliti kebenaran data fisik dan yuridis atas suatu bidang tanah secara akurat, begitu seterusnya dalam rangka pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

Pernyataan UUPA bahwa sertifikat sebagai produk pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat yang menunjukkan bahwa jika terjadi sengketa tanah, sengketa ini harus diselesaikan di pengadilan umum, yaitu pengadilan negeri yang merupakan tempat dimana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan hak atau mempertahankan hak tersebut dengan mengajukan bukti-bukti yang ia miliki. Di pengadilan, para pihak yang bersengketa atau setiap orang dapat mempermasalahkan kebenaran sertifikat tanah seseorang. Jika dia dapat membuktikan ketidakbenaran hak atas tanah tersebut, sertifikat dapat dibatalkan.⁴⁶

Pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif dipergunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak tersebut akan selalu dapat menuntut kembali haknya meskipun sudah terdaftar atas nama orang lain. Dalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang akan mendaftarkan tanahnya, sehingga setiap

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 477.

⁴⁵ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hlm. 71.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 74.

saat dapat digugat oleh pihak yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.

Dengan demikian ciri-ciri pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif antara lain, yaitu pejabat pelaksana pendaftaran bersikap pasif, yang dicari adalah kebenaran formal :

1. Instansi penyelenggara cukup menerima keterangan hak yang didaftar sebagaimana adanya, tanpa dilakukan penelitian secara mendalam.
2. Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah, dengan demikian orang yang berhak akan tetap terlindungi.

Hanya memberi perlindungan terhadap pemegang haknya saja. Sehingga berlaku azas *nemo plus juris*, bahwa orang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa yang namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya.

Dengan ciri tersebut, maka sistem publikasi negatif dalam pendaftaran mempunyai kelebihan, yaitu :⁴⁷

1. Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak yang tidak berhak.
2. Tidak ada batas waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan oleh pihak lain.

Adapun kekurangan sistem publikasi negatif, yaitu :

1. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat, karena setiap saat dapat atau mungkin digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya.

2. Peran pejabat pendaftaran tanah yang pasif tidak mendukung keakuratan dan kebenaran data yang tercantum di dalam sertifikat.⁴⁸

Untuk mengatasi atau mengurangi risiko atas kemungkinan kehilangan hak atas tanah maka dalam negara yang menggunakan sistem publikasi negatif, setiap calon pemegang hak biasanya melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap tanah yang bersangkutan.

C. Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Dengan Jiran Tetangga Berdasarkan Putusan Nomor: 3495/K/PDT/2016

Analisis hukum adalah menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum dan berbagai konsep yuridis.⁴⁹ Adapun analisis hukum terkait sengketa batas tanah dalam Putusan Kasasi Nomor: 3495 K/Pdt/2016 adalah sebagai berikut :

1. Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik tanah

Salah satu argumen pemohon kasasi adalah bahwa penggugat, dalam gugatannya, mengklaim dirinya sebagai pemilik sah tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 866 tahun 1999 yang diterbitkan oleh BPN Kotamadya Binjai terletak di Jalan Anggrek Nomor 33, Lk. II, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Binjai Utara, Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara seluas 742 m², dengan Surat Ukur Nomor 31/1999, tanggal 03 September 1999 yang diterbitkan atas namanya. Namun, pemohon kasasi mengklaim bahwa penggugat sebenarnya hanya seorang ahli waris dari Mariamma, yang merupakan ibu

⁴⁷ Arie Sukanti Hutagalung dkk, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 242.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 243.

⁴⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2008), hlm. 58.

kandungnya. Pemohon kasasi berpendapat bahwa fakta hukumnya adalah bahwa penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai pemilik sah dan bahwa tanah tersebut seharusnya dimiliki oleh Mariamma.

Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik tanah dalam kasus ini memerlukan pertimbangan aspek-aspek hukum agraria, hukum perdata, hukum waris, serta kapasitas hukum penggugat untuk mengklaim kepemilikan tanah dan statusnya sebagai ahli waris. Berikut adalah analisis pertimbangan hukum terkait dengan Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik tanah dalam kasus ini :

a. Klaim Penggugat sebagai pemilik tanah

Penggugat mengklaim dirinya sebagai pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 866 tahun 1999. Dalam hukum agraria Indonesia, pemilik sah tanah adalah individu atau entitas yang memiliki hak sah atas tanah berdasarkan sertifikat hak milik. Jika penggugat memiliki sertifikat hak milik yang sah atas tanah tersebut, maka dia memiliki klaim yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

b. Klaim ahli waris dari Mariamma

Pemohon kasasi berpendapat bahwa penggugat sebenarnya hanya seorang ahli waris dari Mariamma, yang masih hidup ketika gugatan diajukan. Dalam konteks ini, pertanyaan utamanya adalah apakah penggugat memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan sebagai ahli waris dari Mariamma.

c. Hukum waris dan kapasitas hukum

Hukum waris mengatur siapa yang berhak mewarisi harta, termasuk tanah dari orang yang telah meninggal. Jika hukum waris mengakui penggugat sebagai ahli

waris yang sah dari Mariamma, maka penggugat memiliki kapasitas hukum untuk mewarisi tanah tersebut dan mengajukan gugatan atasnya.

d. Kuasa dari Mariamma

Penggugat mengajukan bukti kuasa (P-9) yang diberikan oleh Mariamma kepada penggugat untuk mengajukan gugatan atas tanah tersebut, maka penting untuk memastikan bahwa kuasa ini memenuhi persyaratan sahnya kuasa.

e. Pendapat Mahkamah Agung

Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa pengadilan yang lebih rendah telah menguatkan klaim penggugat sebagai anak kandung dan ahli waris yang sah dari Mariamma. Ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung mengakui kapasitas hukum penggugat dalam kasus ini.

2. Kuasa dari Mariamma

Pemohon kasasi juga menunjukkan bahwa penggugat mengajukan bukti kuasa dari Mariamma yang memungkinkan dia untuk mengajukan gugatan atas nama ibu kandungnya. Namun, para pemohon kasasi mengklaim bahwa ini tidak cukup untuk memberikan penggugat kapasitas hukum yang diperlukan untuk mengajukan gugatan.

Terdapat beberapa pertimbangan yang perlu diperhatikan terkait kuasa dari Mariamma dalam kasus ini. Analisis ini akan melibatkan pertimbangan berdasarkan hukum agraria, hukum perdata, hukum waris, serta prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan pemberian kuasa hukum. Berikut adalah beberapa hal yang perlu diperhatikan:

a. Pemberian kuasa

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Kuasa adalah perjanjian di mana seseorang diberi kuasa oleh orang lain

untuk bertindak atas namanya dalam suatu perjanjian tertentu. Kuasa ini harus mematuhi ketentuan KUH Perdata. Walaupun di dalam KUH Perdata tidak diatur secara tegas tentang syarat-syarat pemberian kuasa, tetapi bisa dilihat pada persyaratan kuasa pada umumnya, yaitu :

- 1) Identitas pemberi kuasa dan penerima kuasa harus jelas dan lengkap, seperti: nama lengkap, pekerjaan, alamat dan umur;
- 2) Apa yang menjadi obyek kuasa khusus tersebut, hal ini menunjuk pada kekhususan kuasa tersebut;
- 3) Kuasa yang diberikan, harus bersifat khusus, artinya bahwa kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa dalam batas-batas tertentu. Hal-hal yang tidak disebut dalam kuasa, penerima kuasa tidak berwenang untuk melakukannya;
- 4) Hak Substitusi, hal ini perlu juga diperhatikan, terutama apabila penerima kuasa berhalangan. Ia dapat melimpahkan kuasa itu pada pihak lain untuk menjaga jangan sampai kuasa yang diberikan tersebut macet;
- 5) Dibuat dalam bentuk tertulis. Hal ini perlu untuk memudahkan dalam pelaksanaan kerja penerima kuasa tersebut.

b. Validitas kuasa

Untuk sah suatu kuasa harus memenuhi sejumlah persyaratan, seperti disepakati secara tertulis, isinya jelas dan diberikan kepada orang yang memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai penerima kuasa. Kuasa juga harus sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang.

c. Bukti surat kuasa dari Mariamma
Penggugat mengajukan bukti surat kuasa (P-9) dari Mariamma kepada penggugat untuk mengajukan gugatan atas tanah tersebut, maka penting untuk memastikan bahwa kuasa ini memenuhi persyaratan sahnya kuasa hukum, seperti yang dijelaskan di atas. Pemberian kuasa tersebut juga harus relevan dengan gugatan yang diajukan oleh penggugat.

d. Kapasitas hukum Penggugat

Terkait dengan kuasa, penting untuk mempertimbangkan kapasitas hukum penggugat. Meskipun penggugat memiliki kuasa dari Mariamma, penggugat harus memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan.

e. Pertimbangan Pengadilan atas pemerian kuasa dari Mariamma ke pada Penggugat

Pengadilan memeriksa validitas dan relevansi kuasa yang diajukan oleh penggugat. Jika pengadilan menemukan bahwa kuasa tersebut sah dan sesuai dengan hukum, maka penggugat mungkin memiliki kapasitas hukum yang diperlukan untuk mengajukan gugatan atas tanah tersebut. Dalam hal ini, Mahkamah Agung telah menyatakan bahwa pengadilan yang lebih rendah telah menguatkan klaim penggugat sebagai ahli waris yang sah. Oleh karena itu, jika kuasa dari Mariamma dianggap sah oleh pengadilan, penggugat memiliki dasar hukum yang memadai untuk mengajukan gugatan dalam kasus ini.

3. Kebenaran Putusan Pengadilan Negeri Binjai dan Pengadilan Tinggi Medan

Mahkamah Agung, dalam putusannya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai adalah benar dan

sesuai. Ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan kesalahan hukum dalam putusan tersebut.

Kebenaran Putusan Pengadilan Tinggi Medan mencakup pertimbangan apakah putusan Pengadilan Tinggi Medan telah diterapkan dengan benar sesuai dengan hukum dan fakta yang ada. Berikut adalah beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam analisis Kebenaran Putusan Pengadilan Tinggi Medan, yaitu sebagai berikut :

a. Kewenangan Pengadilan

Penting untuk memeriksa apakah Pengadilan Negeri Binjai dan Tinggi Medan memiliki kewenangan yang sah dalam kasus ini. Pengadilan harus memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili kasus tersebut sesuai dengan hukum dan undang-undang yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman mendefinisikan kekuasaan kehakiman sebagai kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia. Penyelenggaraan kekuasaan kehakiman tersebut dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.⁵⁰

Pengadilan merupakan institusi yang dibentuk oleh negara untuk menerima,

memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara-perkara perdata, pidana dan tata usaha negara sesuai dengan hukum acara atau hukum proses yang bersifat memaksa agar prosesnya berjalan tertib, lancar dan adil.⁵¹ Selain pengadilan yang berada dalam keempat lingkungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut, terdapat pula sistem penyelesaian sengketa berdasarkan yurisdiksi khusus yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Misalnya seperti Pengadilan Pajak, Pengadilan Tindak Pidana Korupsi, Pengadilan Hubungan Industrial dan Pengadilan Niaga. Undang-undang memberikan ruang terbentuknya Pengadilan Khusus yang berada di bawah lingkungan Peradilan Umum dengan syarat bahwa pembentukannya Pengadilan Khusus tersebut ditetapkan melalui undang-undang.⁵²

Perbedaan macam-macam lingkup dan jenis pengadilan tersebut menimbulkan implikasi tersendiri. Perbedaan terhadap lingkup dan jenis pengadilan menyebabkan adanya perbedaan kewenangan dalam proses memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara. Konsekuensinya, beda lingkup pengadilannya, maka berbeda pula karakteristik jenis sengketa yang menjadi kewenangannya.

Perbedaan-perbedaan tersebut menimbulkan permasalahan kekuasaan mengadili, yang disebut dengan yurisdiksi atau kompetensi atau kewenangan mengadili, yaitu pengadilan yang berwenang mengadili sengketa tertentu sesuai dengan ketentuan yang digariskan peraturan

⁵⁰ E.N. Butarbutar, *Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata*, (Jurnal Mimbar Hukum: Vol. 21, No. 2, Juni 2009), hlm. 358.

⁵¹ Riduan Syahrani, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 2009), hlm. 181.

⁵² M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, 2006, hlm. 813.

perundang-undangan. Tujuan utama membahas yurisdiksi atau kewenangan mengadili adalah untuk memberi penjelasan mengenai masalah pengadilan mana yang benar dan tepat berwenang mengadili suatu sengketa atau kasus yang timbul, agar pengajuan dan penyampaiannya kepada pengadilan tidak keliru.⁵³

Kewenangan atau kompetensi mengadili tersebut terbagi lagi menjadi dua macam, yakni kewenangan absolut dan kewenangan relatif. Kewenangan absolut merupakan wewenang badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan pengadilan lain, baik dalam lingkungan peradilan yang sama, maupun dalam lingkungan peradilan lain.⁵⁴ Problematik dari kewenangan mengadili secara absolut ini digunakan untuk menjawab pertanyaan berupa peradilan macam apa yang berwenang untuk mengadili suatu perkara.⁵⁵

Setiap jenis atau lingkup peradilan memiliki kewenangan absolut masing-masing. Kewenangan absolut tersebut akan berbeda tergantung pada jenis atau lingkup peradilannya. Pada dasarnya, kewenangan absolut tersebut ditentukan dalam suatu undang-undang.⁵⁶ Undang-undang tersebutlah yang akan menentukan karakteristik perkara yang seperti apa yang dapat diperiksa, diadili dan diputus oleh suatu lingkup peradilan tertentu. Di sisi lain, terdapat kewenangan mengadili yang

bersifat relatif. Kewenangan ini berkaitan dengan wilayah hukum suatu pengadilan.⁵⁷

Kewenangan relatif akan menjawab pertanyaan peradilan wilayah manakah yang berwenang untuk mengadili suatu perkara tertentu. Berbeda dengan kewenangan absolut yang ditentukan oleh undang-undang, kewenangan relatif ditentukan dalam hukum acara masing-masing peradilan yang bersangkutan.⁵⁸

b. Penerapan hukum yang benar

Penerapan hukum merupakan proses kelanjutan dari proses pembentukan hukum yang meliputi lembaga, aparatur, sarana dan prosedur penerapan hukum.⁵⁹ Putusan Pengadilan Tinggi Medan harus didasarkan pada penerapan hukum yang benar. Ini mencakup memastikan bahwa pengadilan telah mempertimbangkan dengan cermat hukum dan prinsip-prinsip hukum lain yang relevan dalam menilai kepemilikan batas tanah, kapasitas hukum penggugat dan validitas kuasa yang diajukan sebagai salah satu bukti penggugat berhak mengajukan gugatan.

c. Evaluasi fakta-fakta hukum

Fakta-fakta hukum adalah uraian mengenai hal-hal yang menyebabkan timbulnya sengketa.⁶⁰ Pengadilan harus melakukan evaluasi fakta-fakta hukum yang disajikan dalam persidangan. Ini mencakup memastikan bahwa semua bukti yang diajukan telah diperiksa secara cermat dan bahwa putusan didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap selama persidangan.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 180.

⁵⁴ S. Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 86.

⁵⁵ Retnowulan, Sutantio dan I. Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung, Mandar Maju, 2005), hlm. 15.

⁵⁶ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Binacipta, 1989), hlm. 13.

⁵⁷ S. Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 88.

⁵⁸ R. Subekti, *Loc.Cit.*

⁵⁹ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018), hlm. 3.

⁶⁰ Laila M. Rasyid dan Herinawati, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, (Lhokseumawe: Unimal Press, 2015), hlm. 34.

d. Penilaian hasil pembuktian

Jika terdapat perbedaan dalam penilaian hasil pembuktian antara Pengadilan Tinggi Medan dan pihak-pihak yang mengajukan kasasi, perlu diperiksa apakah pengadilan telah menerapkan hukum yang benar dalam mengevaluasi bukti-bukti tersebut. Pengadilan dalam tingkat kasasi biasanya tidak akan menilai ulang fakta-fakta, melainkan fokus pada kesalahan penerapan hukum.

4. Pemeriksaan Kasasi

Pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkaitan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya. Ini berarti bahwa pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung hanya akan memeriksa apakah pengadilan lebih rendah telah melanggar hukum atau melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum, bukan untuk menilai kembali bukti atau fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan.

Pemeriksaan kasasi mencakup pemahaman tentang bagaimana Mahkamah Agung sebagai lembaga tertinggi dalam sistem peradilan Indonesia menguji dan memutuskan kasus yang diajukan dalam tingkat kasasi. Berikut adalah beberapa aspek penting dalam pemeriksaan kasasi :

a. Pemeriksaan terbatas

Pemeriksaan dalam tingkat kasasi terbatas pada isu hukum, bukan pada penilaian ulang terhadap fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Ini berarti Mahkamah Agung tidak akan mempertimbangkan ulang bukti atau fakta-fakta yang telah diajukan dalam

pengadilan yang lebih rendah, melainkan hanya akan menilai apakah pengadilan yang lebih rendah telah menerapkan hukum dengan benar.

b. Kesalahan penerapan hukum

Pemeriksaan kasasi akan memeriksa apakah pengadilan yang lebih rendah telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum. Jika Mahkamah Agung menemukan bahwa pengadilan yang lebih rendah telah salah dalam menerapkan hukum, maka putusan tersebut dapat dibatalkan.

c. Pelanggaran hukum yang berlaku

Pemeriksaan kasasi juga akan memeriksa apakah pengadilan yang lebih rendah telah melanggar undang-undang yang berlaku. Jika pengadilan yang lebih rendah telah melanggar undang-undang, putusan tersebut dapat dinyatakan batal.

d. Kewenangan dan batasan wewenang

Pemeriksaan kasasi juga akan memeriksa apakah pengadilan yang lebih rendah telah bertindak dalam batas kewenangannya. Jika pengadilan yang lebih rendah telah melampaui kewenangannya, maka putusan tersebut dapat dinyatakan batal.

e. Pemeriksaan terhadap putusan

Mahkamah Agung akan memeriksa putusan yang telah diberikan oleh pengadilan yang lebih rendah, termasuk Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam kasus ini. Tujuan pemeriksaan adalah untuk memastikan bahwa putusan tersebut sesuai dengan hukum dan undang-undang yang berlaku.

f. Pembuktian hasil kasasi

Pihak yang mengajukan kasasi (pemohon kasasi) harus memberikan

bukti-bukti yang mendukung argumen mereka bahwa putusan pengadilan yang lebih rendah telah salah atau melanggar hukum. Ini adalah tanggung jawab pemohon kasasi untuk membuktikan bahwa kasus mereka memenuhi syarat untuk diajukan dalam tingkat kasasi.

Dalam hal ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Medan tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi harus ditolak. Akibatnya, pemohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi.

III. Kesimpulan

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian sengketa batas tanah dapat melibatkan berbagai mekanisme, termasuk negosiasi, mediasi, arbitrase dan pihak-pihak yang bersengketa juga dapat memilih untuk membawa kasus tersebut ke pengadilan di berbagai tingkatan atau meminta bantuan dari Dinas Pertanahan atau lembaga pemerintah daerah setempat. Selain itu, penyelesaian sengketa dapat mengikuti prosedur adat di beberapa daerah. Pilihan tergantung pada faktor-faktor seperti kompleksitas kasus, kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa dan preferensi untuk mengejar penyelesaian melalui hukum formal atau mekanisme alternatif.
2. Perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam sengketa batas tanah mencakup aspek penting seperti kepemilikan sertifikat hak milik dan pengukuran akurat batas tanah. Selain

itu, perlindungan terhadap penyerobotan tanah menjadi faktor penting dalam menjaga kepastian hukum. Dengan demikian, pemegang hak milik dapat menjaga dan mempertahankan hak kepemilikan tanahnya secara efektif dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

3. Dalam Putusan Kasasi Nomor: 3495 K/Pdt/2016 terkait sengketa batas tanah antara Penggugat dan Tergugat I dan II, para pemohon kasasi mencoba untuk meragukan status hukum Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik tanah, dengan merujuk pada ketidakjelasan terkait kepemilikan tanah yang masih hidup. Namun, Mahkamah Agung Republik Indonesia menegaskan bahwa putusan pengadilan sebelumnya adalah benar dan didasarkan pada bukti kuat yang menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik orang tua Penggugat. Kesimpulan kasus ini menggarisbawahi pentingnya bukti-bukti yang kuat dalam kasus sengketa pertanahan dan peran pengadilan dalam menilai penerapan hukum, sehingga memastikan keadilan dalam penyelesaian sengketa batas tanah.

B. Saran

Setelah menarik kesimpulan dari hasil penelitian ini, maka dikemukakan beberapa saran saya sebagai berikut:

1. Untuk penyelesaian sengketa batas tanah, disarankan agar pihak-pihak yang bersengketa terlebih dahulu mencoba menyelesaikan sengketa melalui negosiasi atau mediasi dengan tujuan mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Jika hal tersebut

tidak berhasil, pihak dapat mempertimbangkan penggunaan mekanisme alternatif seperti arbitrase atau melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Pemeriksaan dokumen-dokumen kepemilikan tanah dan konsultasi dengan ahli hukum pertanahan dapat membantu dalam mengklarifikasi masalah dan hak kepemilikan. Berkomunikasi dengan jiran tetangga dan menjaga hubungan baik dapat membantu mencegah konflik lebih lanjut serta mengedepankan kepedulian terhadap lingkungan sosial. Melalui pendekatan yang bijak dan mendalam terhadap sengketa batas tanah, upaya penyelesaian yang efektif dan adil dapat dicapai.

2. Untuk memastikan perlindungan hukum dan kepastian hukum pemegang hak milik atas tanah dalam sengketa batas tanah, disarankan untuk menjaga dokumen-dokumen kepemilikan tanah dengan cermat, mengupayakan pengukuran ulang yang akurat dari batas tanah jika terdapat ketidakjelasan, dengan demikian pemegang hak milik dapat menjaga dan melindungi haknya dalam terjadinya situasi sengketa batas tanah.
3. Saran terhadap pertimbangan hukum dalam sengketa batas tanah adalah mengutamakan kualitas dan ketelitian dalam penilaian bukti-bukti hukum yang disajikan, serta menjaga kejelasan dan keselarasan argumen hukum. Terdapat perlunya pemahaman yang kuat terhadap hukum pertanahan yang berlaku dan prinsip-prinsip hukum pertanahan yang relevan. Dalam proses penyelesaian sengketa, pengadilan

sebaiknya memastikan bahwa hukum diterapkan dengan benar dan sesuai dengan fakta yang ada. Selain itu, penting untuk menerapkan hukum dengan konsistensi dan memberikan pertimbangan yang jelas dalam putusan, dengan demikian keadilan dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa batas tanah dapat tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurasyid, Priyatna, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska/BANI, 2002).
- Ali, Zainuddin, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).
- Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).
- Andriano, *Pemikiran dan Tekhnik Pembuatan Putusan Pemidanaan Terhadap Korporasi Dengan Fiksi Perkara Korupsi Lingkungan*, (Bandung, Mandar Maju, 2016).
- Arba, H. M., *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).
- Arianto, Tjahjo, *Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2019).
- Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2004).
- Ashshofa, Burhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996).
- Asyhadie, Zaini, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Presada, 2012).
- Buku Tanya Jawab Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, 2008.
- Bungin, Burhan. *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Emirjon, Joni, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: Gramedia, 2001).
- Erwiningsih, Winahyu, *Hak menguasai Negara atas tanah*, (Jakarta: Total Media, 2009).

- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, (Surabaya: Bina Ilmu, 2011).
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015).
- Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria, 1981).
- Hartomo, Sunaryati, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaruan Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni 1978).
- Hasibuan, Abdurrozaq, *Metodologi Penelitian*, (Medan: USU Press, 2003).
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003).
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2019).
- Hatta, Muhammad, *Hukum Tanah Dalam Prespektif Negara Kesatuan*, (Yogyakarta: Media Abadi, 2005).
- Hutagalung, Arie Sukanti, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional, dalam Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005).
- dkk, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012).
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2008).
- Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018).
- Kancil, CST., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2011).
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994).
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, (Bandung: Mandar Maju, 2013).
- Makaro, Moh. Taufik, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Rineka Cipt, 2004).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2011).
- , *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008).
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2009).
- , *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007).
- Murad, Rusmadi, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, (Bandung: Mandar Maju, 2007).
- , *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991).
- Nugroho, Susanti Adi, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Prenada, 2009).
- Pranjoto, Edi, Antinomi Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional, (Bandung: Utama, 2006).
- Pruitt, Dean G., dan Jeffrey Z. Rubin, *Konflik Sosial*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004).
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011).
- Rahayu, Mudji, *Aturan Hukum Atas Azas Contradictoir Delimitatie Dalam Pendaftaran Tanah*, (Maksigama Jurnal Hukum: Vol. 18, No. 1, November 2015).
- Rahmadi, Takdir, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).
- Rasjidi, Lili dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2013).
- Rasyid, Laila M., dan Herinawati, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, (Lhokseumawe: Unimal Press, 2015).
- Retnowulan, Sutantio dan I. Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung, Mandar Maju, 2005).
- Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960*, (Bandung: Alumni, 1995).
- Salam, EL Fatiha Abdel, *Kerangka Teoritik Penyelesaian Konflik*, Associate Professor, Departement of Political Sciences, (Kuala Lumpur, Malaysia: Kulliyyah of Islamic Revelead Knowledge and Human Science International Islamic University, 2004).
- Salindeho, John, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. cet. Ke 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994).

- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012).
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2011).
- Sembiring, Jimmy Jose, *Cara Menyelesaikan sengketa di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase*, cet ke-1, (Jakarta: Visimedia, 2011).
- Sidharta, Arief, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2008).
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).
- Soemardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001).
- Soerjono, Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013).
- Subekti, R., *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Binacipta, 1989).
- , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Intermasa, 2010).
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002).
- Sumardjono, Maria S.W, dkk., *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2013).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
- Suryabrata, Samadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998).
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Sutiyoso, Bambang, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008).
- Syahrani, Riduan, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 2009).
- Syarif, Elza, *Menuntaskan Sengketa tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Penyelesaian sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2008).
- , *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014).
- T.O., Ihromi, *Antropologi Hukum: Sebuah Bunga Rampai*, (Jakarta: Yayasan Obor, 1993).
- Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2003).
- Waluyo, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1996).
- Witanto, DY., *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Pradilan Umum Dan Pradilan Agama Menurut Perma No.1 Tahun 2008*, (Bandung: Alfabeta, 2012).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*, Nomor: 01/JUKNIS-300/2016.

C. Jurnal/Artikel/Tesis

Boboy, Juwita Tarochi, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin*, (Jurnal Notarius, Vol. 13, No. 2, 2020).

Bur, Arifin dan Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, (Jurnal UIR Law Review: Vol. 01, No. 2, 2017).

Butarbutar, E.N., *Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata*, (Jurnal Mimbar Hukum: Vol. 21, No. 2, Juni 2009).

Rosdiana, Bruce Anzward dan Sri Endang Rayung Wulan, *Sosialisasi Pentingnya Izin Membuka Tanah Negara dan Pemasangan Tanda Batas Tanah*, (Abdi Hukum Masyarakat: Jurnal Pengabdian Pascasarjana Universitas Balikpapan, Vol.1, No.1, Juni 2019).

Wardani, Baiq Rika Septina, Rodliyah, dan Aris Munandar, *Akibat Hukum Atas terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahankabupaten lombok barat*, (Jurnal Risalah Kenotariatan, Vol. 4, No. 1, Januari-Juni 2023).