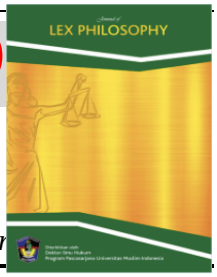
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah

Nur Umniati Kalsum[1], A. Muin Fahmal[2] & Nur Fadhilah Mappaselleng[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesi*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: nurumniati.kalsum@umi.ac.id

Submitted: 13 Nopember 2024; Revised: 20 Desember 2024; Accepted: 30 Desember 2024

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor: 390/PDT.G/2019/PN.Mks. tentang sengketa hak milik atas tanah; (2) untuk memahami dan menganalisis faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Berdasarkan studi terhadap putusan No: 390/PDT.G/2019/PN.Mks. telah ditemukan adanya unsur untuk melakukan pengakuan terhadap tanah atau hak milik atas tanah, sehingga dalam menyelesaikan masalah tersebut membutuhkan pertimbangan yang hati-hati terhadap bukti-bukti yang ada, ketentuan hukum yang berlaku, dan fakta-fakta yang relevan. Adapun sengketa bidang pertanahan di Indonesia timbul akibat faktor hukum, seperti tumpang tindih peraturan, peradilan, serta birokrasi yang berbelit-belit, dan faktor non-hukum, seperti tumpang tindih penggunaan tanah, tingginya nilai ekonomi tanah, serta meningkatnya kesadaran masyarakat. Interaksi antara kedua faktor ini menciptakan masalah sengketa yang kompleks, sehingga diperlukan penyelesaian yang adil, sistematis, dan menyeluruh untuk mengatasinya.

Kata Kunci: *Penyeleasian Sengketa; Hak Milik; Tanah*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the judge's considerations in deciding case number: 390/PDT.G/2019/PN.Mks. regarding disputes over land ownership rights; (2) to understand and analyze the factors that cause land disputes. This research uses empirical legal methods. The research results show that based on a study of decision No: 390/PDT.G/2019/PN.Mks. It has been found that there is an element of recognition of land or ownership rights to land, so that resolving this problem requires careful consideration of existing evidence, applicable legal provisions, and relevant facts. Meanwhile, land disputes in Indonesia arise due to legal factors, such as overlapping regulations, judiciary, and complicated bureaucracy, and non-legal factors, such as overlapping land use, the high economic value of land, and increasing public awareness. The interaction between these two factors creates complex dispute problems, so a fair, systematic and comprehensive resolution is needed to resolve them.

Keywords: *Dispute Resolution; Right of ownership; Land*

PENDAHULUAN

Jaminan kepastian hukum atas kepemilikan suatu tanah maka pemilik tanah harus mendaftarkan tanah miliknya ke (BPN) Badan Pertanahan Nasional. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Alat bukti surat lainnya, seperti Girik, atau Letter C, Letter D atau Petuk, dan kwitansi serta alat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) lainnya, tidak dianggap sebagai bukti hak atas tanah, melainkan hanya dianggap sebagai hak menguasai saja (Ramadhani, 2021).

Mengingat pentingnya pendaftaran hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA, maka diberikan suatu kewajiban kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanah, termasuk tanah milik adat. Namun demikian pada kenyataannya belum semua tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat, telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat (Amir, 2019). Hal ini dikarenakan masyarakat sebagai pemilik tanah masih beranggapan bahwa tanah milik adat dengan bukti kepemilikan berupa girik, petuk, grant sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat, merupakan bukti kepemilikan tanah yang kuat, sehingga masyarakat tidak perlu mendaftarkan tanah milik adatnya tersebut pada Kantor Pertanahan setempat. Dengan kata lain bahwa masih rendahnya tingkat pemahaman dan pengetahuan maupun kesadaran hukum masyarakat, khususnya pemilik tanah yang bersangkutan mengenai pentingnya bukti kepemilikan tanah (Atikah, 2022).

Pada masa sekarang ini masih sering terjadi dimasyarakat, banyak kasus atau terjadi perseteruan antar warga mengenai kepemilikan tanah, karena dimiliki oleh lebih dari satu subjek hukum. Salah satunya yaitu kasus yang sering terjadi dimasyarakat yang mana kepemilikan sebidang tanah dimiliki oleh dua orang dan berakibat timbulnya sengketa kepemilikan hak atas tanah. Sebidang tanah yang dimiliki oleh dua orang jika tidak segera diselesaikan atau dibiarkan akan menimbulkan suatu permasalahan yang lebih rumit untuk kedepannya (Wirawan, Sidokarto & Godean, 2021).

Berbicara secara nilai ekonomis tentu sangat merugikan, karena kepemilikan hak atas tanah yang masih bersengketa tidak dapat dimanfaatkan dengan baik agar menghasilkan keuntungan, seperti tidak bisa dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan, pertanian, tanaman lainnya, dibangun gedung, sebagai jaminan Bank, dll (Simarmata, 2018). Apabila sengketa hak atas tanah tidak cepat ditangani dengan serius maka nantinya akan menjadi perselisihan antara pihak yang terkait bahkan biasa sampai nyawa yang menjadi taruhannya. Adanya kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh dua orang menimbulkan ketidakpastian hukum, karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah, dan juga menimbulkan kerugian bagi pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan atas bersengketa tanah tersebut (Febrianti, 2021).

Terdapat putusan yang penulis temui terkait sengketa hak milik atas tanah yang terjadi di wilayah Kota Makassar, yang akan dikemukakan dibawah ini:

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari alm. ABD. SAMAD SALLE B. ABDULLAH, semasa hidupnya disamping meninggalkan ahli waris juga meninggalkan harta warisan berupa tanah adat (garapan), dengan luas 1.13 Ha, atau 11.300 M2 (sebelas ribu tiga ratus meter persegi), terletak di Jalan Baji Gau II, dahulu di Kelurahan Jongaya Induk, sekarang Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan bukti yaitu berupa akta Rincik, No. 3, Tahun 1942-1952, luas 1.13 Ha, atau 11.300 M2 (sebelas ribu tiga ratus meter persegi), Persil 26 DII, Kohir 10 CI, dan Ipeda No. 3, tertanggal 24 Juni 1954, dikenal dengan Lompok Bugisi, dan telah mendapat penetapan Kewarisan kepada para ahli waris, melalui Pengadilan Agama Ujung Pandang, No. 144/1978, tertanggal 1 Mei 1978.
2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah A-quo merupakan tanah yang bersumber dari tanah adat, yang dimiliki secara turun-temurun dan dikuasai sudah sangat lama yang dijadikan sebagai tanah garapan dan bercocok tanam dengan menanam seperti Ubi, Pisang, Kelapa, serta buah-buahan oleh alm. ABD. SAMAD SALLE B. ABDULLAH semasa hidupnya bersama para ahli waris lainnya dari turun temurun dan akhirnya diambil alih oleh RRI Kota Makassar sejak tahun 1953 dengan alasan dipinjam sementara.
3. Bahwa kemudian pada tahun 1972 ahli waris H. MUHAMMAD JAWAD ABDULLAH anak dari ABDULLAH, meminta melalui Kepala RRI, agar dikembalikan segera kepada ahli waris dikarenakan tanah tersebut statusnya sebagai pinjaman sementara, maka oleh Tergugat (RRI) harus segera pindah dari lokasi Penggugat, oleh karena tanah A-quo tersebut agar dikembalikan kepada ahli waris, maka kantor RRI bermaksud membeli tanah yang berada disebelah Selatannya, tepatnya di kelurahan Balang Baru;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat telah salah menempati lokasi tanah yang dimaksud, sesuai penunjukan peta Blok 001, Kelurahan Balang Baru yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kotamadya Ujung Pandang, tahun 1993-1994 yaitu berada disebelah Selatan di Kelurahan Balang Baru di Persil 10 DII-18. Sedangkan tanah hak milik Penggugat berada pada Persil 26 DII, Kohir 10 CI, buku gambar rincik, No. 3, hal ini bersesuaian dengan alat bukti Surat Keterangan Kelurahan Jongaya, Peta Blok dan Buku Rincik yang dimiliki Penggugat;
5. Bahwa hak kepemilikan atas tanah tersebut diperkuat lagi dengan surat Keterangan dari Kelurahan Jongaya, No. 590/01/Um/2004, tertanggal 20 Agustus 2004 yang di tanda tangani Lurah Drs. Muh. Syukri Djawad.
6. Bahwa selain itu dipertegas lagi bukti kepemilikan tanah penggugat berdasarkan Peta Blok 006, Kelurahan Jongaya, yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak, Tahun 1993-1994, posisi tanah penggugat berada di Jl. Baji Gau II, selanjutnya dijelaskan pula pada buku Rincik, No. 3 tertera nama (ahli waris), atas nama alm. ABD SAMAD SALLE B. ABDULLAH yang kemudian beralih nama kepada anak kandungnya ABDULLAH (alm.);
7. Bahwa sesuai fakta di lapangan tanah hak milik Penggugat dikuasai oleh Tergugat, dan diatas tanah A quo telah dibanguni Gedung pemancar FM untuk mendukung siaran Program 3, juga terdapat Mushola, Rumah Dinas, dan termasuk Hunian Pegawai RRI;
8. Bahwa kemudian oleh BPN Kota Makassar telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai, No.20003/Jongaya atas nama Direktorat Radio Republik Indonesia

berkedudukan di Jakarta sesuai Persil 10 DI-18, adalah tanah hak milik Indonesia, sesuai surat ukur tanggal 1 Juli 2000, No. 00004/2000, luas 17.517 M2 (tujuh belas ribu lima ratus tujuh) meter persegi, terletak di Jalan Bungaya No. 76, Ujung Pandang bersama 2 (dua) unit bangunan yang ada di atasnya kepunyaan dari CV. HARUMAN;

9. Bahwa faktanya, Tergugat mengklaim tanah seluas 10.680 M2 (sepuluh ribu enam ratus delapan puluh) meter persegi sedangkan Penggugat memiliki tanah hak milik seluas 11.300 M2 (sebelas ribu tiga ratus) meter persegi, dari ukuran tersebut terdapat selisih tanah yaitu seluas 620 M2 (enam ratus ratus dua puluh) meter persegi, sehingga keseluruhan tanah hak milik Penggugat masuk/terhisap kedalam sertifikat Hak Pakai, No.20003/Jongaya atas nama Direktorat Radio Republik Indonesia, yang merupakan Sertifikat Hak Pakai tersebut cacat hukum dan tidak bernilai;
10. Bahwa Tergugat selama menduduki tanah Penggugat tidak didasarkan satu Perjanjian apapun dengan Penggugat, bahkan selama Tergugat menduduki dan membangun rumah diatas tanahnya. Penggugat tidak pernah menerima uang kompensasi dalam bentuk apapun dari Tergugat bahkan Tergugat tanpa ijin Penggugat telah/masih menyewakan bagian dari rumah tersebut kepada pihak ketiga, sehingga oleh karenanya Tergugat mempunyai kewajiban untuk memberikan ganti rugi;
11. Bahwa untuk menjamin hak Tergugat dan menghindari peralihan hak kepada pihak lain yang akan dilakukan oleh Tergugat, maka para penggugat memohon agar terhadap tanah adat, terletak di Jalan Baji Gau II, dahulu di Kelurahan Jongaya Induk, sekarang Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, Persil 26 DII, Kohir 10 CI, Lompo Bugisi, diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) dan menyatakan sah dan berharga.

Dengan adanya permasalahan tumpang tindihnya kepemilikan atas tanah. maka sangat diperlukan penyelesaian yang melibatkan Lembaga Negara yang berwenang menangani kasus tersebut yaitu Pengadilan Negeri yang berperan memeriksa, memutus, mengadili, dan menyelesaikan secara yuridis atas perkara tanah tersebut.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian empiris. Penelitian empiris adalah penelitian hukum yang memfokuskan perhatian pada proses terjadinya dan proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Penelitian empiris ini digunakan untuk melihat dan menelaah terhadap penyelesaian sengketa hak milik atas tanah dan faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah. Lokasi penelitian adalah tempat dimana melakukannya pengamatan untuk melakukan suatu pengetahuan. Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan, penulis memiliki lokasi penelitian di Kota Makassar, tepatnya di Pengadilan Negeri Makassar, untuk mendapatkan informasi mengenai penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah adat.

PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor: 390/PDT.G/2019/PN.Mks. Tentang Sengketa Hak Milik Atas Tanah

Peradilan sebagai ujung tombak penegakan hukum diharapkan memberikan rasa keadilan. Putusan yang berorientasi pada keadilan, kepastian, dan kemanfaatan menyelesaikan permasalahan hukum. Produk putusan bermartabat membuat lembaga peradilan mendapat legitimasi dari masyarakat. Ini barometer penilaian institusi yudisial. Peradilan memerlukan dasar dalam menjatuhkan putusan, yaitu alat bukti. Dalam kasus perdata, salah satu alat bukti yang penting adalah surat. Terkadang alat bukti surat dimiliki oleh dua orang, pengadilan harus memutuskan untuk menjamin kepastian hukum (Siregar, 2016).

Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hakhaknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga Masyarakat (Susanti, 2023). Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.

Putusan dengan nomor: 390/PDT.G/2019/PN.Mks. merupakan putusan yang diajukan oleh pemohon:

1. Hajja Syarifah, lahir di Ujung Pandang, tanggal 17 November 1942, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Mallombasang No.10 Rt.001, Rw.008, Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan ;
2. H.A.Z.Arifin, lahir di Ujung Pandang, Tanggal 07 Mei 1946, Jenis Kelamin Laki-laki, pekerjaan Pensiunan, Agama Islam, Alamat Jalan Mallombasang No.12 C, Rt.002, Rw.008, Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan ;
3. St. Shalima Abdullah, lahir di Makassar, tanggal 13 April 1955. Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, Alamat Jalan Mallombasang No. 12G Rt 001, Rw. 008, Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh BUNIAMIN,SH., HARMOKO,SH., SYAM RIZAL,SH., dan ABDUL JAMIL,SH, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam organisasi Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) dari Kantor Sultan Alauddin, Komp Ruko Bisnis Cntre Lantai 3 No.78A, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, baik sendiri-sendirimaupun bersama-sama bertindak untuk atas nama serta kepentingan hukum kliennya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No.04/PRD-BUN/X/2019, tertanggal 02 Oktober 2019, Selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT;

M E L A W A N

1. DIREKTORAT RADIO REPUBLIK INDONESIA (RRI) KOTA MAKASSAR, berkedudukan hukum di Jln. Riburane, No. 3, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Cq. Kepala Kantor Pusat RRI Jakarta, berkedudukan di Jln. Medan Merdeka Barat 4-5, Rt.02/Rw.03, Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT I
2. KANTOR BPN KOTA MAKASSAR, berkedudukan hukum di Jln. Andi Pangeran Pettarani, No. 8, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Cq. Kantor Wilayah

BPN Provinsi Sulawesi Selatan, berkedudukan hukum di Jln. Cendrawasi No.438, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut : TERGUGAT II

TENTANG DUDUK PERKARANYA

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari alm. ABD. SAMAD SALLE B. ABDULLAH, semasa hidupnya disamping meninggalkan ahli waris juga meninggalkan harta warisan berupa tanah adat (garapan), dengan luas 1.13 Ha, atau 11.300 M2 (sebelas ribu tiga ratus meter persegi), terletak di Jalan Baji Gau II, dahulu di Kelurahan Jongaya Induk, sekarang Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan bukti yaitu berupa akta Rincik, No. 3, Tahun 1942-1952, luas 1.13 Ha, atau 11.300 M2 (sebelas ribu tiga ratus meter persegi), Persil 26 DII, Kohir 10 CI, dan Ipeda No. 3, tertanggal 24 Juni 1954, dikenal dengan Lompok Bugisi, dan telah mendapat penetapan Kewarisan kepada para ahli waris, melalui Pengadilan Agama Ujung Pandang, No. 144/1978, tertanggal 1 Mei 1978.
   - Sebelah Utara : TNI AD (Asrama Armed)
   - Sebelah Timur : TNI AD Asrama Ratatama (Pembengkalan)
   - Sebelah Selatan : Tanah RRI
   - Sebelah Barat : Jalan Baji Gau II
2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah A-quo merupakan tanah yang bersumber dari tanah adat, yang dimiliki secara turun-temurun dan dikuasai sudah sangat lama yang dijadikan sebagai tanah garapan dan bercocok tanam dengan menanam seperti Ubi, Pisang, Kelapa, serta buah-buahan oleh alm. ABD. SAMAD SALLE B. ABDULLAH semasa hidupnya bersama para ahli waris lainnya dari turun temurun dan akhirnya diambil alih oleh RRI Kota Makassar sejak tahun 1953 dengan alasan dipinjam sementara.
3. Bahwa kemudian pada tahun 1972 ahli waris H. MUHAMMAD JAWAD ABDULLAH anak dari ABDULLAH, meminta melalui Kepala RRI, agar dikembalikan segera kepada ahli waris dikarenakan tanah tersebut statusnya sebagai pinjaman sementara, maka oleh Tergugat (RRI) harus segera pindah dari lokasi Penggugat, oleh karena tanah A-quo tersebut agar dikembalikan kepada ahli waris, maka kantor RRI bermaksud membeli tanah yang berada disebelah Selatannya, tepatnya di kelurahan Balang Baru;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat telah salah menempati lokasi tanah yang dimaksud, sesuai penunjukan peta Blok 001, Kelurahan Balang Baru yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kotamadya Ujung Pandang, tahun 1993-1994 yaitu berada disebelah Selatan di Kelurahan Balang Baru di Persil 10 DII-18. Sedangkan tanah hak milik Penggugat berada pada Persil 26 DII, Kohir 10 CI, buku gambar rincik, No. 3, hal ini bersesuaian dengan alat bukti Surat Keterangan Kelurahan Jongaya, Peta Blok dan Buku Rincik yang dimiliki Penggugat;
5. Bahwa hak kepemilikan atas tanah tersebut diperkuat lagi dengan surat Keterangan dari Kelurahan Jongaya, No. 590/01/Um/2004, tertanggal 20 Agustus 2004 yang di tanda tangani Lurah Drs. Muh. Syukri Djawad.
6. Bahwa selain itu dipertegas lagi bukti kepemilikan tanah penggugat berdasarkan Peta Blok 006, Kelurahan Jongaya, yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak, Tahun 1993-1994, posisi tanah penggugat berada di Jl. Baji Gau II, selanjutnya dijelaskan pula pada buku Rincik, No. 3 tertera nama (ahli waris),

atas nama alm. ABD SAMAD SALLE B. ABDULLAH yang kemudian beralih nama kepada anak kandungnya ABDULLAH (alm.);

7. Bahwa sesuai fakta di lapangan tanah hak milik Penggugat dikuasai oleh Tergugat, dan diatas tanah A quo telah dibanguni Gedung pemancar FM untuk mendukung siaran Program 3, juga terdapat Mushola, Rumah Dinas, dan termasuk Hunian Pegawai RRI;
8. Bahwa kemudian oleh BPN Kota Makassar telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai, No.20003/Jongaya atas nama Direktorat Radio Republik Indonesia berkedudukan di Jakarta sesuai Persil 10 DI-18, adalah tanah hak milik Indonesia, sesuai surat ukur tanggal 1 Juli 2000, No. 00004/2000, luas 17.517 M2 (tujuh belas ribu lima ratus tujuh) meter persegi, terletak di Jalan Bungaya No. 76, Ujung Pandang bersama 2 (dua) unit bangunan yang ada di atasnya kepunyaan dari CV. HARUMAN;
9. Bahwa faktanya, Tergugat mengklaim tanah seluas 10.680 M2 (sepuluh ribu enam ratus delapan puluh) meter persegi sedangkan Penggugat memiliki tanah hak milik seluas 11.300 M2 (sebelas ribu tiga ratus) meter persegi, dari ukuran tersebut terdapat selisih tanah yaitu seluas 620 M2 (enam ratus ratus dua puluh) meter persegi, sehingga keseluruhan tanah hak milik Penggugat masuk/terhisap kedalam sertifikat Hak Pakai, No.20003/Jongaya atas nama Direktorat Radio Republik Indonesia, yang merupakan Sertifikat Hak Pakai tersebut cacat hukum dan tidak bernilai;
10. Bahwa Tergugat selama menduduki tanah Penggugat tidak didasarkan satu Perjanjian apapun dengan Penggugat, bahkan selama Tergugat menduduki dan membangun rumah diatas tanahnya. Penggugat tidak pernah menerima uang kompensasi dalam bentuk apapun dari Tergugat bahkan Tergugat tanpa ijin Penggugat telah/masih menyewakan bagian dari rumah tersebut kepada pihak ketiga, sehingga oleh karenanya Tergugat mempunyai kewajiban untuk memberikan ganti rugi. Dan selanjutnya untuk meninggalkan tanah hak milik Penggugat;
11. Bahwa untuk menjamin hak Tergugat dan menghindari peralihan hak kepada pihak lain yang akan dilakukan oleh Tergugat, maka para penggugat memohon agar terhadap tanah adat, terletak di Jalan Baji Gau II, dahulu di Kelurahan Jongaya Induk, sekarang Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, Persil 26 DII, Kohir 10 CI, Lompo Bugisi, diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) dan menyatakan sah dan berharga;

Sesuai dengan Perma Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur mediasi dengan menunjuk HENENG PUJADI, SH.MH., Hakim Pengadilan Negeri Makassar sebagai Mediator sebagaimana Penetapan Nomor : 390/Pen.Pdt.G/2019/PN. Mks, namun gagal mencapai kesepakatan damai, sebagaimana Laporan Proses Mediasi Gagal tertanggal 12 Desember 2019.

Dalam menjawab surat gugatan yang diajukan penggugat, tergugat menyatakan bahwa:

1. Gugatan Penggugat Error In Persona

Bahwa Gugatan Penggugat dialamatkan pada subjek hukum (Persoon) yang salah. Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Direktorat Radio Republik

Indonesia (RRI) Kota Makassar Cq Kepala Kantor Pusat RRI Jakarta Cq adalah Gugatan yang Salah alamat dan keliru dalam Subjek Hukum yang dituju, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah di tolak demi hukum. Bahwa yang sebenarnya Penggugat telah salah dalam menarik Direktorat Radio Republik Indonesia Kota Makassar karena tidak pernah ada nomenklatur tentang Direktorat Radio Republik Indonesia (RRI) Kota Makassar yang ada adalah Direktorat Radio Republik Indonesia. Bahwa dengan demikian Penggugat telah sesat dan salah dalam menunjuk pihak atau Persoon dalam Gugatannya.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena dalam gugatan Penggugat tidak menarik Pihak Gubernur Sulawesi Selatan. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 3 mendalilkan Gubernur Sulawesi Selatan pada saat itu Andi Pangeran Petta Rani meminta pinjam sementara kepada Penggugat objek tanah a quo, dengan demikian membuktikan adanya pihak lain yang harus di Tarik sebagai pihak dalam gugatan oleh penggugat.

3. Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Sebagai Penggugat

Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau legal standing untuk menggugat. Hal ini dikarenakan Penggugat tidak memiliki Sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, selain itu dasar Penggugat berupa Ipeda (Iuran Pembangunan Daerah) No.3 tanggal 24 Juni 1954 atas Persil 26 DII, Kohir 10 CI, buku gambar rincik No.3 tahun 1942-1952 adalah Bukan bukti Kepemilikan Tanah melainkan Surat Pajak Daerah, sedangkan bukti Pajak Bukanlah Bukti Kepemilikan atas tanah.

Bahwa dilain hal Persil 26 DII, Kohir 10 CI, buku gambar rincik No.3 tahun 1942-1952 yang Penggugat miliki adalah tidak berharga dan tidak memiliki kekuatan hukum karena bukan bukti kepemilikan yang sah sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau legal standing yang sah untuk mengajukan Gugatan.

Bahwa terdapat pernyataan dan pengakuan dari Penggugat sebagaimana Penggugat tertulis dalam Gugatannya pada halaman 5 poin 14 yang menyatakan ; Fakta lain balasan surat, dari BPN Kantor Wilayah Provin si Sulawesi Selatan, surat nomor 612/600-73/III/2013 tanggal 8 Maret 2013 yang ditujukan kepada pemilik tanah alm. Abd Samad Dg. Salle, dimana telah mengakui bahwa tanah yang di duduki oleh RRI adalah tanah milik Indonesia, Maka berdasarkan yang dinyatakan oleh Pengugat sendiri membuktikan bahwa Tanah tersebut bukanlah tanah adat milik Pengugat sebagaimana Gugatan Pengugat melainkan tanah milik Indonesia.dengan demikian terbukti Pengugat tidak mempunyai kedudukan hukum sebagai Pengugat.

4. Gugatan Penggugat Error In Objecto

Bahwa Objek Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (error in Objecto), karena batas-batas yang disebutkan Penggugat masih tidak jelas luas dari yang batas-batas yang disebutkan sehingga Gugatan Penggugat tidak jelas Objeknya atau Error In Objecto, dengan demikian Gugatan Penggugat jelas Kabur dan tidak jelas oleh karenanya haruslah ditolak demi hukum.

5. Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu (Verjaring)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Makassar, dibawah register perkara Nomor. 390/PDT.G/2019/ PN.Mks pada tanggal 14 Oktober 2019 dengan objek gugatan tanah milik dari Tergugat I yang diketahui telah dikuasai sejak tahun 1953 hingga saat ini dan diatas tanah Aquo telah terbit sertifikat Hak Pakai No. 20003 tahun 2001 atas nama LPP RRI yang diterbitkan pihak Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Makassar) sehingga telah berjalan 18 tahun (rentang waktu terbitnya sertifikat sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2019).

Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "... pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

6. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 Kuh Perdata.

- Bahwa gugatan penggugat tidak jelas atau kabur yang dinyatakan pada angka (2) dan (3) perihal kepemilikan atas tanah Aquo yang bersumber dari tanah adat, yang dimiliki secara turun temurun dan dikuasai sudah sangat lama yang dijadikan sebagai tanah garapan dan bercocok tanam dengan menanam ubi, pisang, kelapa, serta buah-buahan oleh Alm. Abd. Samad Salle B. Abdullah semasa hidupnya, dan pada tahun 1953 diambil alih oleh Tergugat I dengan alasan dipinjam sementara.
- Bahwa sesungguhnya pada tahun 1953 pihak Tergugat I tidak pernah berhubungan dengan pihak Penggugat sehingga bagaimana bisa peralihan atas tanah Aquo, dari tanah Penggugat kemudian tiba-tiba beralih kepada Terguat I, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat.
- Bahwa dengan demikian menunjukan dalil penggugat tidak berdasar dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya yang menyatakan tanah Aquo merupakan tanah adat yang dimiliki secara turun temurun dan dikuasai sudah sangat lama, dan melakukan pengurusan kepemilikan pada tahun 1972 dengan meminta Tergugat I melalui Kepala LPP RRI Makasar untuk mengembalikan status tanah pinjaman sementara, dan menyatakan Tergugat I salah menempati tanah. Adalah dalil yang tidak benar maka harus ditolak demi hukum
- Bahwa dalil Penggugat atas bukti kepemilikan tanah hak milik Penggugat Persil 26 DII, Kohir 10 CI, buku gambar rincik No.3 dan surat Keterangan dari Kelurahan Jongaya, No. 590/01/Um/2004, tertanggal 20 Agustus 2004 dan ditandatangani Lurah Jongaya tetapi Penggugat tidak menjelaskan bagaimana perolehan tanah Aquo didapat, dan hanya mengatakan tanah adat yang dimiliki secara turun temurun.
- Bahwa karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas karena sesungguhnya tanah adat yang diklaim hanyalah imajiner sehingga melakukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat I yang diklaim melakukan Perbuatan Melawan Hukum. sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata, hal ini sejalan dengan

Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 No. 9064 K/Sip/1958 menyatakan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua pihak".

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima
3. Menyatakan sertifikat hak pakai No. 20003 Tahun 2001 yang dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Kota Makassar atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq Lembaga Penyiaran Publik Radio Republik Indonesia adalah sah dan berkuatan hukum tetap
4. Menyatakan akta rincik No.3 Tahun 1942-1952 Luas 1,13 Ha. atau 11.300 M2, Persil 26 DII, Kohir 10 CI dan Ipeda No.3 Tertanggal 24 Juni 1954 adalah tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum tetap
5. Menolak Sita Jaminan (Conservatior Besiag) penggugat
6. Menolak permohonan uang paksa pengosongan tanah penggugat
7. Menghukum penggugat untuk membayar perkara.

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

1. Foto Copy Surat Rincik No 3, tahun 1952, atas nama Abd. Samad Dg Salle, Persil No. 24 DII, Kohir 10 Cl, luas 0.13 are, Pesil No. 24 DII, Kohir 10 Cl, luas 0,59 are, Persil 25 DI, Kohir 10 Cl, luas 0.10 are, Persil No. 25 DI, Kohir 10 Cl, luas 0.04 are, Persil 26 DII, Kohir 10 Cl,luas 0.34 are dan Persil No. 26 DII, Kohir 10, Cl, luas 1.13 Ha, luas keseluruhan 2.33 Ha, terletak di Jalan Baji Gau II, dahulu di Kelurahan Jongaya Induk, sekarang di Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dikenal dengan Lompok Bugisi , sesuai dengan aslinya,diberi tanda P– 1;
2. Foto copy Surat Ipeda No3, tahun 1954, atas nama ABD. Samad Dg Salle, PersilNo.24DII,Kohir10C1, luas 0.13 are, Pesil No. 24 DII, Kohir 10 Cl, luas 0,59 are, Persil 25 DI, Kohir10 Cl, luas 0.10 are Persil No. 25 DI, Kohir 10 Cl, luas 0.04 are, Persil 26 DII, Kohir 10Cl, luas 0.34 are dan Persil No. 26 DII, Kohir 10, Cl, luas 1.13 Ha, luas keseluruhan 2.33 Ha, terletak di Jalan Baji Gau II, dahulu di Kelurahan Jongaya Induk, sekarang di Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dikenal dengan Lompok Bugisi, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P –2.
3. Foto Copy Bukti surat tertanggal 1 Juli 1953, Aim. Abd. Samad Dg Salle sesuai surat Rincik No,.3, dimana sebahagian tanah hak miliknya di berikan kepada lelaki bernarna SEMBO yang berada di Persil 25 DI, terietak di Jalan Baji Gau II,dahuludiKelurahanJongayaInduk,sekarang di Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Suiawesi Selatan, dikenal dengan Lompok Bugisi, luas 10 Are , sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 3;
4. Foto copy Surat Keterangan dan Kelurahan Jongaya, No. 590/ 01/Um/2004, tertanggal 20 Agustus 2004, sesuai dengan aslinya,diberi tanda P – 4;
5. Foto copy Silsiha Keturunan Penggugat, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 5;

6. Foto copy Surat Keterangan Kematian terhadap pemilik tanahNo.I/IKJ/I/2003 yang dibuat pada tanggal 8 Januari 2003, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 6;
7. Foto copy Surat penetapan Kewarisan melalui Pengadilan Agama Ujung Pandang, No. 144/ 1978, tertanggal 1 Mei 1978, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 7;
8. Foto Copy Berita Acara Panitia Koordinasi Pembelian Tanah/Gedung Kotaniadya Ujung Pandang, No. 10/VIII/ 1972, tertanggal 5 Desember 1972, untuk membeli tanah CV. HARUMAN, yang berada di sebelah Selatan tepatnya di Kelurahan Balang Barn, Persil 10 DI- 18, sesuai Surat Permohonan RRI tertanggal 22 Desember 1972, guna menaksir sebidang tanah hak milik Indonesia, sesuai suratukur/gambar situasi No. 635/1972 yang luasnya 10.680 M2 (sepuluh ribu enam ratus delapan puluh) meter persegi, terletak di Jalan Bungaya No. 76, Ujung Pandang bersama 2 (dua) unit bangunan yang ada di atasnya kepunyaan dan CV. HARUMAN , sesuai dengan aslinya,diberi tanda P– 8;
9. Foto copy Surat Peta Blok 006, Kelurahan Jongaya, yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Tahun 1993-1994, yaitu tanah Penggugat berada di Jin. Baji Gau II dan Surat Keterangan Posisi (tanah Buku F), sesuai dengan aslinya,diberi tanda p-9;
10. Foto copy Surat penunjukan peta Blok 001, Kelurahan Balang Bar-u yang diterbitkanolehDirektorat Jenderal Pajak, Kotamadya Ujung Pandang, tahun 1993-1994 yaitu tanah Tergugat berada disebelah Selatan di KelurahanBalang Barn di Persil 10 DII-18. dan letak posisi tanah (buku F), sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 10;
11. Foto Copy Bukti surat dan BPN Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan, no. 612/600-73/111/2013, tertanggal 8 Maret 2013 kepada pemilik tanah aim. H. ABD SAMAD DG. SALLE, dimana telah mengakui bahwa tanah yang di duduki oleh RRI adalah tanah milik Indonesia, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 11;
12. Foto copy Surat dan DPR Kota Makassar melalui Komisi A, untuk dengar pendapat (hearing), dasar tersebut pihak DPR melayankan surat yang di tujukan kepada Walikota Makassar, no. 172/81/DPRD/I/2012, tertanggal 20 Januari 2012, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 12;
13. Foto copy Surat Keberatan /Permohonan Pembatalan Penggugat atas Sertifikat Hak Pakai 20003 luas 17.5 17 M2 tertanggal 04 Februari 2015 yang di tujukan kepada Menteri Agrania/Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta beserta masing-masing tembusannya dan tanda terima surat, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Surat No. 593.2/2544/Set tertanggal 21 Juni 2004 an. Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan perihal Kianifikasi Kepemiikan Tanah yang di tanda tangani oleh Sekretaris Daerah Drs. H. A.Tjoneng Mallombasang, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 14;
15. Foto Copy Surat Jawaban dan Perusahaan Jawatan Radio Republik Indonesia Cabang Makassar, tertanggal 06 Juli 2004, yang di tujukan kepada Sekda Propinsi Sulawesi Selatan perihal Kepemilikan Tanah yang di tandatangani Drs.H. Sutikno M.M, MBA, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 15;

16. Fotocopy erifikasi /Hasil Gelar Perkara Dasar Hukum penerbitan Sertifikat RRI Cabang Makassar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 16;
17. Gambar foto bangunan dilokasi Tanah Milik Penggugat, diberi tanda P – 17;
18. Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, pihak Penggugat juga telah mengajukan 4 orang saksi:
    - Saksi S. DG. TATA
    - Saksi ABDUL GANI ISMAIL
    - Saksi ABD. RAHMAN DG.TALI
    - Saksi SYUKUR SUDIR

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Kuasa Tergugat I mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diteliti dan telah bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Pakai No. 20003 / Makassar tanggal 02 Januari 2001 atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq Lembaga Penyiaran Publik Radio Republik Indonesia, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI - 1;
2. Foto copy SK. Kakanwil BPN Prov Sul-Sel No. 530.3/61/53-01/2000, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 2;
3. Foto copy Surat Nomor. 530.3-1410-53.01 tanggal 4 Nopember 2000 perihal Usulan Pemberian Hak Pakai An. Direktorat Radio Republik Indonesia, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 3;
4. Foto copy Berita Acara Tim Peneliti Tanah Instansi Pemerintah No. 82/TPT/2000, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 4;
5. Foto copy Surat Nomor. 1238/RRI-MKS/SEK/10/2013 perihal Ganti nama sertifikat Tanah BMN, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 5;
6. Foto copy Kartu Identitas Barang (KIB) Tanah Nomor Kode: 2.01.03.04.001 NUP 1, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 6;
7. Foto copy Surat Pernyataan dari Drs. Mukidi selaku Kepala Stasiun RRI Nusantara IV Makassar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 7;
8. Foto copy Kutipan Surat Ukur Nomor. 00004 tahun 2000, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 8;
9. Foto copy Surat Nomor: U.30/172/09/2000 perihal surat izin tinggal sementara diatas tanah pemancar RRI Nusantara IV Makassar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 9
10. Foto copy Kartu Inventaris Barang (KIB) No. 08/B/1/1984 Departemen Penerangan Republik Indonesia, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI – 10;
11. Foto copy Kartu Inventaris Barang (KIB) No. 04/B/1/1984 Departemen Penerangan Republik Indonesia, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI– 11;
12. Foto copy Kartu Inventaris Barang (KIB) No. 03/B/1/1984 Departemen Penerangan Republik Indonesia, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI–12;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat yang telah diteliti dan telah bermaterai secukupnya sebagai berikut:

1. Foto copy Warkah pemberian Hak Sertifikat Hak pakai Nomor 20003/Jongaya atas nama Direktorat Radio Republik Indonesia, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti TII – 1;
2. Foto copy Buku Tanah Hak Pakai 20003 / Jongaya, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti TII – 2;

3. Foto copy Warkah Balik Nama Sertifikat Hak Pakai Nomor 20003 / Jongaya, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti TII – 3;

13. Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam persidangan perkara juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dalam perkara:
    - Saksi DARNO SURIPTO
    - Saksi HARILAL, S.SOS
    - Saksi MUH NURDIN

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Pada Konvensi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat;

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak

Menimbang, Adapun alasan keberatan Tergugat dalam hal ini adalah adanya sebagian tanah yang disengketakan adalah milik orang lain; Menimbang, bahwa perihal keberatan tersebut diatas, majelis hakim berpandangan adalah hak penggugat untuk mengajukan siapa yang menjadi subjek gugatannya, namun perihal keberatan Tergugat tersebut sepanjang pemeriksaan pokok perkara hal yang menjadi keberatan tersebut tidak mengandung kebenaran karena pada jawaban pada pokok perkara justru Tergugatlah menyatakan sebagai pemegang hak, untuk itu majelis menolak keberatan tersebut;

2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (Tidak jelas dan kabur mengenai batas-batasnya)

Menimbang, bahwa mengenai batas-batas tanah sengketa hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim dengan batas-batas tanah sengketa sebagaimana dalam gugatan penggugat terjadi perbedaan yaitu pada sebelah Timur tanah sengkata sesuai hasil Pemeriksaan Majelis Hakim sebelah Timur berbatas dengan : TNI AD (Asrama Ratama) dan warga sedangkan dalam Gugatan Penggugat menerangkan bahwa batas tanah sengketa sebelah Timur berbatas dengan : TNI AD (Asrama Ratama), maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat tidak jelas mengenai batas-batas; Menimbang, bahwa karena didalam tanah sengketa ada 66 (Enam puluh enam) warga masyarakat yang tinggal diatas tanah sengketa tetapi tidak digugat dan mengenai batas-batas tanah sengketa terjadi perbedaan antara hasil pemeriksaan yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim tanggal 19 Juni 2020 dengan batas-batas tanah sengketa sebagaimana yang diterangkan oleh Penggugat didalam surat Gugatannya dan ada Perbedaan dengan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim, sehingga Gugatan Penggugat tidak jelas mengenai batas-batanya, maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksespi Tergugat dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.696.000,- (Satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Majelis Hakim Burhanuddin, SH., MH. menyatakan bahwa dalam menyelesaikan sengketa tanah adat maupun bukan tanah adat, majelis hakim menyelesaikan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Dimana masing-masing pihak harus dapat menunjukkan bukti-bukti surat kepemilikan, seperti sertifikat dan beberapa bukti lainnya yang dapat menguatkan kepemilikan tanah tersebut.

Menurut bapak majelis hakim Ir. Abdul Rahman Karim, SH. menjelaskan bahwa dalam menyelesaikan sengketa tanah membutuhkan pertimbangan yang hati-hati terhadap bukti-bukti yang ada, ketentuan hukum yang berlaku, dan fakta-fakta yang relevan. Dalam banyak kasus, hakim akan berusaha untuk memutuskan perkara dengan seimbang, memastikan bahwa semua hak-hak semua pihak dihormati, serta mengutamakan kepastian hukum dan keadilan sosial.

Akibat hukum yang muncul dari Putusan Majelis Hakim No. 319/PDT.G/2019/PN.Mks. maka putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap dan mempunyai akibat pihak yang bersengketa. Akibat dari putusan tersebut adalah pihak yang kalah adalah penggugat harus melaksanakan isi hasil putusan yang terjadi. Dalam hal ini hasil persidangan dimenangkan oleh tergugat, pihak penggugat juga harus menerima putusan Pengadilan Negeri Makassar dengan dikabulkannya seluruh gugatan tergugat.

Penerapan hukum terhadap putusan kepada pihak yang berperkara adalah pelaksanaan putusan. Bagi penggugat maupun tergugat yang tidak terima dengan pelaksanaan putusan Pengadilan dapat mengajukan banding, kasasi dan peninjauan kembali (Sutorus, 2018).

Berdasarkan studi kasus tersebut telah ditemukan adanya unsur untuk melakukan pengakuan terhadap tanah atau hak milik atas tanah, maka guna mencegah terjadinya kepemilikan ganda tersebut maka harus memperhatikan proses pendaftaran dengan melihat kelengkapan bukti asal-usul atau riwayat tanah dalam pengurusan surat kepemilikan hak atas tanah maupun bangunan rumah tinggal atau tempat usaha. Asal usul atau riwayat tanah dapat berupa hak turun temurun karena waris, atau bukti peralihan hak karena sebab hibah, jual beli, sewa tanah atau pemberian hak dari Negara.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Majelis Hakim Heriyanti SH., MH. Menjelaskan bahwa kepemilikan tanah di Indonesia mengacu pada prinsip bahwa bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat.

Berdasarkan uraian diatas, maka dalam menghadapi setiap permasalahan pertanahan kita harus dapat mengidentifikasi terlebih dahulu tanah tersebut termasuk hak atas tanah apakah, serta siapa subjeknya. Dengan adanya proses identifikasi itu sangat penting, dikarenakan dengan memberikan konsekuensi hukum yang berbeda-beda pada masing-masing Hak Atas Tanah. hal ini tentunya berguna untuk dalam penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri. Penegak hukum

bebas dalam memutuskan segala putusan untuk menyelenggarakan keadilan dalam menegakkan hukum dan keadilan tanpa ada intervensi atau campur tangan dari pihak lain. Sehingga bersifat tidak memihak dalam menjalankan tugas dan memutus suatu perkara di peradilan. Kebebasan penegak hukum dimana penegak hukum berfungsi sebagai penerapan Undang-Undang kedalam peristiwa yang konkrit, penegak hukum juga memberikan penafsiran yang tepat tentang hukum, dalam rangka meluruskan peristiwa hukum yang konkrit sehingga penegak hukum dapat bebas memberikan penilaian-penilaian dan penafsiran hukum.

B. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Hak Milik Atas Tanah

Faktor penyebab awal terjadinya sengketa tanah sering kali terkait dengan persoalan dasar yang berujung pada konflik. Berikut adalah beberapa faktor penyebab awal yang umum:

1. Ketidakjelasan Status Tanah
   - Tidak adanya bukti kepemilikan yang sah seperti sertifikat atau dokumen resmi.
   - Tanah yang tidak terdaftar dalam administrasi pertanahan.
2. Penguasaan Tanah Secara Sepihak
   - Tanah dikuasai oleh individu atau kelompok tanpa izin atau dasar hukum yang jelas.
   - Penyerobotan tanah karena lemahnya pengawasan.
3. Tumpang Tindih Hak atau Klaim
   - Pengukuran tanah yang tidak akurat, sehingga batas-batas tanah menjadi tidak jelas.
   - Penerbitan sertifikat ganda oleh pihak berwenang.
4. Masalah Warisan
   - Tanah yang diwariskan tanpa surat wasiat atau dokumen legal.
   - Konflik di antara ahli waris mengenai pembagian tanah.
5. Transaksi Tidak Sah
   - Proses jual beli tanah tanpa melibatkan akta jual beli resmi.
   - Pembeli tidak mengecek status hukum tanah sebelum membeli.
6. Konflik Antara Hukum Adat dan Hukum Negara
   - Perbedaan antara klaim masyarakat adat atas tanah ulayat dengan pengakuan hukum negara.
   - Ketidakjelasan status tanah ulayat dalam sistem hukum formal.
7. Penyalahgunaan Kewenangan
   - Pejabat atau pihak tertentu menggunakan jabatan untuk menguasai atau mengalihkan hak atas tanah secara tidak sah.
8. Perubahan Fungsi atau Status Tanah
   - Alih fungsi tanah yang dilakukan tanpa izin atau pemberitahuan kepada pemilik tanah.
9. Ketidaktahuan Masyarakat
   - Kurangnya pemahaman masyarakat tentang aturan hukum terkait kepemilikan tanah.
   - Ketidaktahuan dalam prosedur pengurusan sertifikat atau dokumen tanah lainnya.

Penyebab umum timbulnya sengketa bidang pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.

a. Faktor Hukum

Beberapa faktor hukum yang menjadi akar dari sengketa/konflik pertanahan yang terjadi belakangan ini antara lain:

1) Tumpang Tindih Peraturan

UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria lainnya, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai Undang-Undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan Undang-undang Agraria. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan dan kebijakan agraria umumnya di Indonesia (Djanggih & Salle, 2017).

Sejak diundangkan pada tahun 1960, UUPA memang dirancang sebagai payung hukum yang mengatur segala aspek pertanahan dan agraria di Indonesia, mencakup hak atas tanah, penguasaan tanah, dan pengaturan pemanfaatannya (Hariani, 2018). Namun, seiring berjalannya waktu, muncul sejumlah peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sektor agraria dan pertanahan, yang terkadang tidak menempatkan UUPA sebagai hukum induk, bahkan ada yang menempatkannya sejajar atau bahkan menggantikannya dalam konteks tertentu. Beberapa contohnya adalah undang-undang yang mengatur sektor-sektor spesifik seperti UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, UU No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, dan UU No. 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan, yang mungkin mencakup pengaturan terkait penggunaan lahan, tetapi tidak secara langsung merujuk pada prinsip-prinsip yang diatur dalam UUPA.

Kondisi ini menciptakan tumpang tindih dalam struktur hukum pertanahan di Indonesia. Sebagai contoh, peraturan mengenai hak pengelolaan hutan atau peruntukan lahan untuk perkebunan besar tidak selalu mengacu pada sistem hak tanah yang diatur dalam UUPA, sehingga menimbulkan kebingungan tentang penerapan prinsip-prinsip dasar yang terkandung dalam UUPA, seperti penguasaan tanah oleh negara dan pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan rakyat.

2) Tumpang Tindih Peradilan

Saat ini, terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik/sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang memang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal ini konflik tersebut disertai tindak pidana). Selain itu, kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agraria juga menjadi pemicu timbulnya konflik. Dalam melaksanakan tugasnya, aparat pelaksana melakukan penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti timbulnya praktik Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN). Aparat pelaksana lebih memperhatikan kepentingan pemilik tanah atau mengacuhkan kelestarian lingkungan hidup (Koeswahyono & Maharani, 2022).

Sengketa pertanahan dapat ditangani oleh tiga lembaga peradilan yang berbeda, masing-masing memiliki ruang lingkup dan prosedur yang berbeda:

a. Peradilan Perdata: Menangani sengketa antara pihak yang berkaitan dengan hak atas tanah (misalnya, perselisihan kepemilikan atau penguasaan tanah). Dalam hal ini, sengketa lebih pada aspek hak pribadi seseorang terhadap tanah.
b. Peradilan Pidana: Berfungsi untuk menangani tindakan kriminal yang berkaitan dengan pertanahan, seperti pemalsuan dokumen tanah, perusakan tanah, atau penyerobotan tanah yang melibatkan unsur pidana. Sebagai contoh, jika dalam sengketa pertanahan ada tindak pidana (misalnya, pengrusakan lahan atau pemalsuan sertifikat tanah), peradilan pidana dapat mengambil alih.
c. Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN): Menangani sengketa yang melibatkan tindakan atau keputusan dari pejabat tata usaha negara yang berhubungan dengan administrasi pertanahan, seperti sengketa mengenai penerbitan sertifikat tanah atau keputusan lainnya yang dikeluarkan oleh badan pemerintah terkait.

Terkadang satu konflik pertanahan dapat melibatkan lebih dari satu jenis peradilan, yang menciptakan tumpang tindih dan potensi inkonsistensi dalam keputusan hukum. Sebagai contoh, seseorang yang kalah dalam sengketa perdata terkait hak atas tanah, namun pada saat yang sama dapat menghadapi proses pidana jika terdapat unsur kejahatan dalam proses pengambilalihan atau pemalsuan dokumen tanah. Hal ini menuntut adanya koordinasi yang baik antar lembaga peradilan untuk menghindari bentrokan atau inkonsistensi dalam putusan.

3) Penyelesaian dan Birokrasi Berbelit-belit

Upaya hukum melalui pengadilan terkadang tidak pernah menuntaskan persoalan. Sebagai contoh, para pihak yang tidak menerima tanahnya diokupasi pihak lain bila mana menempuh jalur hukum tidak pernah memperoleh kepastian hukum. Penyelesaian perkara melalui pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya tinggi dan waktu penyelesaian yang lama, belum lagi bila terjebak terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak pernah berpihak kepada yang benar. Sehingga bahwa kalau kehilangan seekor kambing jangan berurusan dengan hukum, karena bisa kehilangan sekandang kambing (Nurdin, 2018). Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat dan berbiaya murah, karena kondisi sebenarnya dalam berurusan dengan pengadilan adalah tidak sederhana, birokrasi yang berbelitbelit dan lama, dari pengadilan tingkat pertama sampai tingkat kasasi dan peninjauan kembali (PK), serta biaya yang cukup tinggi. Selain itu, pemerintah gagal menyelesaikan berbagai konflik pertanahan. Hal ini dipengaruhi tiga penyebab, yaitu tidak ada sistem yang dibangun secara baik dalam penyelesaian konflik pertanahan, kurangnya kepercayaan masyarakat kepada pemerintah tidak bertindak obyektif dalam penyelesaian sengketa dan cenderung berpihak kepada yang kuat (Mulyadi & Satino, 2019).

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Majelis Hakim Burhanuddin, SH., MH. Sengketa tanah sering kali dipicu oleh kelemahan dalam sistem hukum kita, seperti tumpang tindih peraturan yang menciptakan ketidakpastian hukum. Hal ini diperparah oleh birokrasi penyelesaian perkara yang berbelit-belit dan lambat, sehingga menghambat kepastian bagi para pihak. Selain itu, kurangnya sinergi antara berbagai lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, dan pengadilan, menyebabkan permasalahan seperti penerbitan

sertifikat ganda, kekeliruan data kepemilikan, serta penafsiran hukum yang tidak konsisten. Faktor ini tidak hanya mengakibatkan konflik di masyarakat, tetapi juga menurunkan kepercayaan publik terhadap institusi hukum.

a. Faktor Non Hukum

Selain faktor hukum diatas, konflik pertanahan juga disebabkan oleh beberapa faktor nonhukum berikut ini:

1) Tumpang Tindih Penggunaan Tanah

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah. Alih fungsi lahan yang tidak dapat dihindari tersebut menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengambil kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah. Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan kebijakan pemerintah dalam pemanfaatan tanah tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

2) Nilai Ekonomi Tanah Tinggi

Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agraria antara pemilik sumber daya agraria dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi oleh pemerintah. Sengketa/konflik pun timbul, bukan saja mengenai kepemimpinan tanah tetapi juga menyangkut penguasaan areal untuk perkebunan.

3) Kesadaran Masyarakat Meningkat

Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah pun ikut narubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak menempatkan tanah sebagai sumbar produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atauu komoditas ekonomi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Majelis Hakim Burhanuddin, SH., MH. Sengketa tanah tidak hanya disebabkan oleh faktor hukum, tetapi juga oleh faktor non-hukum yang lebih kompleks. Salah satunya adalah tingginya nilai ekonomi tanah, yang seringkali memicu konflik antar pihak yang saling berebut kepemilikan atau penguasaan. Selain itu, tumpang tindih penggunaan tanah, seperti peralihan fungsi lahan dari pertanian menjadi perumahan atau industri, juga memperburuk masalah ini. Kurangnya kesadaran hukum di kalangan masyarakat dan ketidaktahuan mereka tentang prosedur yang benar dalam pengurusan tanah sering kali menyebabkan ketidaksesuaian dalam pemahaman hak atas tanah, yang akhirnya memicu sengketa. Semua faktor non-hukum ini berinteraksi dengan faktor hukum, menciptakan situasi yang semakin rumit dan sulit diselesaikan.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan studi terhadap putusan No: 390/PDT.G/2019/PN.Mks. telah ditemukan adanya unsur untuk melakukan pengakuan terhadap tanah atau hak milik atas tanah, sehingga dalam menyelesaikan masalah sengketa tanah membutuhkan pertimbangan yang hati-hati terhadap bukti-bukti yang ada,

ketentuan hukum yang berlaku, dan fakta-fakta yang relevan. Dalam menghadapi setiap permasalahan pertanahan kita harus dapat mengidentifikasi terlebih dahulu tanah tersebut termasuk hak atas tanah apakah, serta siapa subjeknya. Dengan adanya proses identifikasi itu sangat penting, dikarenakan dengan memberikan konsekuensi hukum yang berbeda-beda pada masing-masing Hak Atas Tanah.

2. Penyebab timbulnya sengketa bidang pertanahan dapat digolongkan ke dalam dua kategori besar: faktor hukum dan faktor non-hukum.

SARAN

1. Sengketa tanah dapat diminimalkan melalui pengelolaan administrasi yang baik dengan mendaftarkan tanah secara resmi di BPN, menyimpan dokumen kepemilikan dengan lengkap, dan menggunakan teknologi untuk pemetaan batas tanah. Edukasi masyarakat mengenai pentingnya legalitas tanah, transparansi dalam transaksi, serta pemasangan patok dan kesepakatan tertulis dapat mencegah konflik sejak awal. Pemerintah juga berperan penting meningkatkan pengawasan terhadap mafia tanah. Dan penyelesaian konflik secara damai melalui mediasi atau musyawarah dan pemanfaatan teknologi digital untuk verifikasi legalitas tanah akan membantu menciptakan kepastian hukum serta hubungan masyarakat yang harmonis.
2. Untuk menghindari penyebab sengketa tanah, penting untuk memastikan tanah memiliki sertifikat resmi sebagai bukti kepemilikan, menyimpan dokumen seperti akta jual beli atau warisan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Amir, A. (2019). Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, *8*(1), 51-65.

Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, *1*(3), 263-289.

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, *3*(3), 9.

Hariani, D. M. (2018). Kebijakan pertanahan larangan pemecahan hak milik atas tanah lebih dari lima bidang. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, *21*(2), 225-247.

Koeswahyono, I., & Maharani, D. P. (2022). Rasionalisasi pengadilan agraria di Indonesia sebagai solusi penyelesaian sengketa agraria berkeadilan. *Arena Hukum*, *15*(1), 1-19.

Mulyadi, S., & Satino, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, *6*(1), 147-173.

Nurdin, M. (2018). Akar Konflik Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum Positum*, *3*(2), 126-141.

Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, *2*(1), 31-40.

Simarmata, M. (2018). Hukum Nasional Yang Responsif Terhadap Pengakuan dan Penggunaan Tanah Ulayat. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, *7*(2), 283-300.

Siregar, F. Y. (2016). Kekuatan hukum sertipikat hak milik dalam sengketa tanah. *Jurnal Yudisial*, *9*(3), 339-355.

Sitorus, S. (2018). Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet). *Hikmah*, *15*(1), 63-71.

Susanti, Z. (2023). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah. *Wasaka Hukum*, *11*(2), 35-45.

Wirawan, V., Sidokarto, J., & Godean, S. (2021). Rekonstruksi politik hukum penyelesaian sengketa tanah dan konflik tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Progresif*, *9*(1), 1-15.

.