

## **PROSEDUR MENGELUARKAN ORANG YANG MENGUASAI DAN MENDUDUKI TANAH SECARA TIDAK SAH<sup>1</sup>**

Oleh : Siska Evangelina Noveria Hiborang<sup>2</sup>

### **ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui apa jenis-jenis hak atas tanah dan dasar hukumnya serta bagaimana prosedur mengeluarkan orang yang menguasai dan menduduki tanah secara tidak sah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian hukum normative dan dapat disimpulkan, bahwa: 1. Jenis-jenis hak atas tanah di Indonesia bermacam-macam sesuai dengan sistem hukum yang berlaku atas tanah. Menurut sistem Hukum Adat dan menurut sistem Hukum Perdata Barat yang kemudian diganti dengan menurut sistem Undang-Undang Pokok Agraria, menyebabkan di Indonesia dikenal hak atas tanah menurut sistem Hukum Adat dan juga dikenal hak atas tanah menurut sistem Undang-Undang Pokok Agraria, yang antara lainnya hak-hak yang banyak digunakan menurut Undang-Undang Pokok Agraria ialah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Pengaturan terhadap hak-hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebenarnya menampung dan menghormati hak-hak atas tanah menurut sistem Hukum Adat, tetapi dalam Undang-Undang Pokok Agraria lebih ditekankan arti pentingnya pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. 2. Jika orang lain menduduki hak atas tanah secara tidak sah, tentunya akan ada para pihak yang bersengketa mengenai status hak atas tanah tersebut. Pihak yang juga merasa

berhak atas tanah, tetapi tidak menguasai atau tidak menduduki tanah secara nyata, dapat menempuh cara untuk mengembalikan hak atas tanahnya dengan jalan penyelesaian diluar pengadilan (non-litigasi), maupun dengan mengajukan gugatan ke pengadilan (litigasi), untuk membuktikan kepada hakim siapa sebenarnya yang paling berhak dan memiliki alat bukti yang kuat sebagai pemilik sebenarnya dari hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Kedua prosedur hukum tersebut akan dapat memberikan kepastian hukum sekaligus kepastian hak kepada yang bersangkutan.

Kata kunci: Tanah, Tidak Sah.

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Permasalahan yang menonjol dalam persengketaan tentang status hak atas tanah semakin menunjukkan kecenderungan meningkat dari tahun ketahun. Kasus-kasus dibidang keagrariaan seperti perebutan lahan antara para petani dengan perusahaan-perusahaan perkebunan, kasus penggusuran terhadap para petani oleh perusahaan-perusahaan pertambangan, bahkan kasus-kasus penggusuran penduduk yang sering terjadi dipertanian adalah fakta yang tidak terbantahkan disekitar kita. Permasalahan yang menyangkut hak atas tanah sering timbul dikalangan warga masyarakat yang mencermati sebidang tanah tertentu tidak terurus dan tidak pula diperhatikan atau diolah oleh pemilik yang sah, sehingga orang lain masuk untuk menguasai dan menduduki serta mengelolanya atau memanfaatkannya, demikian pula permasalahan berkaitan dengan kewarisan seperti tanah yang diperebutkan oleh para ahli waris, tanah yang sebenarnya sudah dihibahkan kepada pembangunan kepentingan sosial dan keagamaan seperti tanah wakaf yang kemudian dibangun sarana persekolahan atau peribadatan,

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Atie Olii, SH, MH., Paula H. Lengkong, SH, MH., Dr. Mercy M. M. Setlight, SH, MH.

<sup>2</sup> NIM 100711017. Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, Manado.

namun diwaktu tertentu menjadi ajang perebutan hak oleh ahli waris.

Undang-Undang Pokok Agraria menentukan arti pentingnya pendaftaran tanah sebagai bagian dari proses sertifikasi hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, maka hak atas tanah dapat dilindungi oleh hukum sekaligus mendapatkan kepastian hukum dan terhindar dari penyerobotan oleh pihak lainnya. Penyerobotan tanah dapat terjadi antara lainnya tanah itu tidak jelas status haknya, tidak terurus dan lain sebagainya. Sertifikasi hak atas tanah merupakan bagian penting dari proses pembuktian hak atas tanah sekaligus memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang bersangkutan. Manakala dikemudian hari ada pihak lainnya yang menyerobot dan mengakui sebagai pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut, nantinya pembuktian atas hak tanah itulah yang akan menjadi dasar hukum yang kuat dipengadilan.

Upaya hukum untuk mengeluarkan orang yang menguasai dan menduduki tanah secara tidak sah tersebut diatas, tentunya harus ditempuh menurut jalur hukum (litigasi) yakni berdasarkan penyelesaian sengketa dibidang pertanahan (Agraria), digunakan hukum acara perdata dalam penyelesaiannya dipengadilan.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah jenis-jenis hak atas tanah dan dasar hukumnya?
2. Bagaimana prosedur mengeluarkan orang yang menguasai dan menduduki tanah secara tidak sah?

#### **C. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), sehingga lebih mengandalkan sumber data sekunder. Pada sumber data sekunder, data utama diperoleh dari bahan-bahan pustaka seperti dari buku literatur,

peraturan-peraturan perundangan, putusan pengadilan, dan lain-lainnya. Mengingat terdapat beberapa sistem hukum terkait dengan masalah pertanahan di Indonesia, maka aspek Hukum Perdata Barat, aspek Hukum Agraria, dan aspek Hukum Tanah Adat, menjadi bagian penting untuk dijadikan bahan perbandingan. Sebagai penelitian kepustakaan (juga dinamakan penelitian hukum normatif), maka bagian yang tidak terpisahkan dari prosedur atau upaya hukum yang dapat ditempuh dalam rangka mengembalikan hak atas tanah yang diduduki orang lain secara tidak sah ialah, dengan mengajukan gugatan kepengadilan sehingga terkait erat pula dengan aspek hukum acara perdata.

Kekuatan pembuktian hak atas tanah yang menjadi objek persengketaan, itulah, nantinya akan diselesaikan oleh lembaga peradilan antara lainnya dengan pemeriksaan terhadap alat-alat bukti yang menerangkan siapa sebenarnya yang secara hukum berhak atas tanah yang dipersengketakan tersebut.

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Jenis-jenis Hak Atas Tanah dan Dasar Hukumnya**

Undang-Undang Pokok Agraria berdasarkan Pasal 16 ayat (1) menentukan sejumlah jenis hak atas tanah, yaitu:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-haknya yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.

Berdasarkan sejumlah jenis hak atas tanah tersebut, beberapa hak yang

terpenting dan banyak digunakan di kalangan masyarakat dan badan-badan hukum ialah: hak milik, hak guna usaha (HGU), dan hak guna bangunan (HGB). Demikian pula status dan kekuatan hukum dari sejumlah hak tersebut, hak miliklah yang merupakan hak terkuat. Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 20 ayat (1) menentukan bahwa "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6". Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria perihal hak milik diberikan penjelasannya bahwa, dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat dari hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuhi" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa, hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagai hak eigendom menurut pengertian yang asli dulu.

Dijelaskan lebih lanjut bahwa, sifat yang demikian akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya paling) kuat dan terpenuhi. Kedudukan hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria tidak dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa hak milik bersifat absolut (mutlak) oleh karena dalam salah satu aspek penting dari Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan fungsi sosial dari "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial" (Pasal 6). Hal itu berarti bahwa hak-hak atas tanah apapun harus memperhatikan adanya fungsi sosial dari hak-hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, dalam fungsi sosial terkandung

pembatasan terhadap semua hak atas tanah, khususnya hak milik.

Berdasarkan ketentuan tentang fungsi sosial dari semua hak atas tanah, maka pihak pemilik sesuatu hak atas tanah, manakala tanah yang dimaksud penting sekali untuk pembangunan bendungan, jalan raya dan lain-lainnya, maka hak atas tanah itu dapat dilepaskan oleh pemiliknya untuk kepentingan yang lebih umum lagi. Hak milik menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dinamakan hak Eigendom bersifat mutlak, akan tetapi menurut Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai fungsi sosial. Jika bersifat mutlak, maka pemilik hak atas tanah hanya mementingkan dirinya sendiri, sedangkan untuk kepentingan umum seperti berdasarkan fungsi sosial, maka kepentingan umum diberi tempat untuk didahulukan.

Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan perihal hak milik bahwa "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain" (Pasal 20 ayat (2)). Maksud dari ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, ialah suatu hak, khususnya hak milik dapat berpindah hak atau berpindah tangan, dari pemilik atau pemegang hak sebelumnya kepada pemegang hak baru, misalnya jika hak milik tersebut dijual oleh pemiliknya kepada pihak yang lain.

Undang-Undang Pokok Agraria menentukan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, maka disini dapat terjadi suatu hak dilepas oleh pemiliknya maupun hak tersebut berpindah tangan kepada pihak lain. Pelepasan hak milik kepada pihak lain (*Rechtverwerking*) menurut Algra (dalam Irawan Soerodjo)<sup>3</sup>, dapat diartikan sebagai akibat yang timbul dari suatu karena tidak melakukan suatu perbuatan hukum yang merupakan

<sup>3</sup>Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 138.

kewajiban yang harus dilakukan seseorang menurut hukum, sehingga sesuatu hak menjadi hilang.

Pelepasan hak milik atas tanah terkait erat dengan pelaksanaan fungsi sosial dari hak atas tanah itu sendiri, sedangkan dilain pihak ada pula bentuk pengalihan hak atas tanah seperti melalui proses transaksi jual beli tanah, tukar menukar tanah, dan lain sebagainya. Sementara itu dalam proses pewarisan dinamakan sebagai peralihan hak.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur perihal Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Bab V), yang dirinci atas Pemindahan Hak; Pemindahan Hak dengan Lelang; Peralihan Hak karena Pewarisan; Peralihan Hak Karena Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi; dan Pembebanan Hak. Ditentukan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku”.

Pemindahan hak milik dapat terjadi melalui lelang, sedangkan peralihan hak milik dapat pula terjadi karena pewarisan, karena penggabungan atau peleburan Perseroan Terbatas (PT) atau Koperasi. Berdasarkan uraian tersebut, sistem pendaftaran tanah dan beralih atau dialihkannya hak atas tanah, khususnya hak milik atas tanah memerlukan prosedur hukum tertentu yang sudah barang tentu berbeda dari sistem perpindahan hak atas tanah menurut hukum adat.

Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan arti pentingnya hak milik atas

tanah karena “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan ” (Pasal 25). Hak Tanggungan yang dimaksudkan itu ialah yang diatur berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Melalui ketentuan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 ini, beralihnya hak milik atas tanah yang dibebankan menurut Hak tanggungan, menyebabkan prosedur pelelangan hak atas tanah sebagai objek Hak Tanggungan dapat terjadi seperti dalam kasus terjadinya kredit macet.

Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur jenis-jenis hak atas tanah lainnya yang tergolong banyak dikenal dan digunakan dalam masyarakat, yakni Hak Guna Usaha (HGU), yang dirumuskan oleh Undang-Undang Pokok Agraria bahwa “Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau Peternakan” (Pasal 28 ayat (1)). Hak Guna Usaha adalah salah satu hak yang banyak digunakan oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang pertanian atau perkebunan, perikanan dan peternakan, dan merupakan hak yang diperoleh secara langsung dari Negara.

Badan usaha sekaligus badan hukum, maka perusahaan-perusahaan misalnya yang bergerak dibidang pertanian dan perkebunan, tentunya membutuhkan lahan yang cukup luas untuk kepentingan bisnisnya. Luas lahan tersebut dapat mencapai ribuan Hektare, bahkan sampai lebih dari puluhan ribu Hektare, sehingga lebih memiliki prospek bisnis dibandingkan jika hanya luas lahan yang sempit.

Sebagaimana halnya dengan hak milik atas tanah, maka Hak Guna Usaha juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 28 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria). Hal yang sama juga dibandingkan

dengan hak milik atas tanah, bahwa menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 33). Mengingat Hak Guna Usaha dimiliki hanya untuk jangka waktu terbatas, maka dibandingkan dengan kedudukan hukum hak milik atas tanah justru lebih luas dan karena itu pula dikatakan bahwa hak milik atas tanah bersifat terkuat dan terpenuh.

Hak lainnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang penting dan banyak berlaku dikalangan masyarakat selain hak milik atas tanah dan Hak Guna Usaha, ialah Hak Guna Bangunan (HGB), yang dalam Undang-Undang Pokok Agraria dirumuskan bahwa "Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun" (Pasal 35 ayat (1)). Berdasarkan rumusan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, maka Hak Guna Bangunan hanya diperuntukkan pada bangunan-bangunan saja, dalam arti kata bangunan untuk mana didirikan diatas sebidang tanah tertentu. Rumusan itu juga menentukan bahwa pemilik bangunan bukan berarti sebagai pemilik hak atas tanah. Rumusan itu pula menentukan adanya pembatasan jangka waktu Hak Guna Bangunan, yakni berlaku paling lama untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Hak Guna Bangunan ini banyak ditemukan dipertanian, seperti bangunan-bangunan untuk kegiatan bisnis, bangunan-bangunan perkantoran, bangunan-bangunan untuk perindustrian, dan lain sebagainya.

Hak Guna Bangunan seperti juga hak milik atas tanah dan Hak Guna Usaha dapat menjadi objek Hak tanggungan, sebagaimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan pada ketentuan bahwa "Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak

tanggungan" (Pasal 39). Berdasarkan pada pembahasan ini, ketiga hak atas tanah tersebut diatas pada dasarnya hak milik atas tanah yang benar-benar merupakan hak atas tanah, sedangkan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan lebih terbatas sifatnya. Hak Guna Usaha juga bertolak dari tanah sedangkan Hak Guna Bangunan lebih menitikberatkan pada bangunannya.

Hak-hak dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut merupakan bagian penting yang sudah tentu Undang-Undang Pokok Agraria lebih memperhatikan aspek kepastian hukum sekaligus kepastian hak. Dalam hak atas tanah, kepemilikannya lebih jelas kepada orang-perorangan, sedangkan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan lebih banyak berorientasi pada pemenuhan kepentingan bisnis, dan dengan demikian kepemilikannya banyak bersinggungan dengan badan usaha sekaligus pula badan-badan hukum seperti Perseroan Terbatas (PT) yang melakukan kegiatan usaha tertentu.

#### **B. Prosedur Mengeluarkan Orang yang Menguasai dan Menduduki Tanah Secara Tidak Sah**

Pembahasan dari aspek penyelesaian persengketaan menjadi lebih dominan, oleh karena terdapat dua pihak yakni pihak yang merasa sebagai pemilik hak atas tanah, tetapi tidak secara langsung menguasainya, dan pihak lainnya ialah pihak yang secara langsung menguasai hak atas tanah tersebut. Kedua belah pihak tentunya mempunyai argumentasi hak atas tanah itu sendiri-sendiri. Pihak yang merasa pihak lain hanya melakukan penyerobotan hak atas tanahnya tentu saja mempunyai alat bukti yang menurutnya kuat untuk pembuktian. Sebaliknya, pihak yang secara nyata menguasai dan menduduki tanah juga merasa sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut sesuai dengan alat bukti yang ada padanya.

Terjadinya persengketaan atau perselisihan mengenai status hak atas tanah tersebut akan mendapat kepastian hukum dan kepastian hak jika diselesaikan melalui jalur hukum, yakni menyelesaikannya melalui lembaga peradilan. Objek yang dipersengketaan itu ialah hak kebendaan, maka ruang lingkup penyelesaian perkaranya adalah bagian dari Hukum Acara Perdata. Menurut A. Ridwan Halim, dirumuskannya bahwa:

“Hukum Acara Perdata ialah kumpulan atau himpunan peraturan hukum yang mengatur perihal tata acara pelaksanaan hukum perdata atau penerapan peraturan-peraturan hukum perdata dalam praktiknya”.<sup>4</sup>

Menurut Riduan Syahrani, diberikannya rumusan tentang Hukum Acara Perdata sebagai berikut:

“Hukum Acara Perdata adalah hukum yang mengatur bagaimana caranya menegakkan atau mempertahankan hukum perdata materiil (yang lazim disebut Hukum Perdata saja. Jadi, Hukum Acara Perdata memuat aturan-aturan tentang bagaimana caranya menerapkan Hukum Perdata terhadap perkara-perkara perdata. Perkara-perkara perdata terjadi karena adanya pelanggaran terhadap hukum perdata, yang menimbulkan kerugian terhadap hak-hak perdata”.<sup>5</sup>

Sehubungan dengan status hukum tanah yang dikuasai oleh pihak lainnya secara tidak sah, pemikiran ini hanyalah dari satu sisi saja yang berpendapat bahwa penguasaan tanah oleh orang lain itu tidak sah, dan tentunya bagi pihak yang sudah menguasai tanah ada argumentasi hukum untuk menjelaskan keabsahan penguasaannya atas tanah tersebut. Dalam situasi dan kondisi seperti yang

digambarkan tersebut diatas, masing-masing pihak sama-sama merasa berhak atas tanah itu sehingga dapat terjadi dikemudian hari perebutan hak atas tanah baik secara langsung maupun melalui klaim kepemilikan hak atas tanah oleh para pihak. Fakta yang demikian telah menunjukkan adanya persengketaan atau perselisihan mengenai tanah objek sengketa.

Sengketa kepemilikan mengenai tanah yang diduduki dan dikuasai serta dimanfaatkan oleh pihak lain yang tidak berhak, dapat ditempuh 2 (dua) prosedur penting dalam penyelesaiannya. Pertama, ialah penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) dan; Kedua penyelesaian sengketa melalui Pengadilan (Litigasi). Upaya dan prosedur hukum untuk menyelesaikan sengketa diluar lembaga pengadilan sebenarnya telah diatur berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang secara garis besar dibedakan atas arbitrase, dan alternatif penyelesaian sengketa.

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 merumuskan bahwa “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersangkutan” (Pasal 1 Angka 1). Sedangkan alternatif penyelesaian sengketa dirumuskan bahwa “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli” (Pasal 1 angka 10).

Mengingat sengketa mengenai status kepemilikan hak atas tanah, dalam hal mana satu pihak mendalilkan bahwa pihak lain telah menduduki dan menguasai tanahnya secara tidak sah, maka penyelesaian sengketa menurut Undang-Undang No.30 Tahun 1999 lebih tepat

<sup>4</sup>A. Ridwan Halim, *Hukum Acara Perdata Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 1.

<sup>5</sup>Riduan Syahrani, *Op Cit*, hlm. 83-84

ditempuh melalui prosedur alternatif penyelesaian sengketa. Hal itu, karena negosiasi atau mediasi, merupakan bagian-bagian dari proses bermusyawarahnya para pihak untuk mencari titik temu dalam penyelesaian sengketa mengenai status kepemilikan hak atas tanah tersebut. Dalam setiap sengketa keperdataan, lazimnya hakim terlebih dahulu menyarankan para pihak yang bersengketa untuk berpikir kembali, bermusyawarah, dan berupaya agar sengketa diselesaikan diluar pengadilan. Hakim akan menyarankan para pihak untuk berunding dan mencari penyelesaian secara bersama-sama, dan ketentuan hukum lainnya juga ditemukan dalam Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, bahwa "Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa" (Pasal 58).

Sengketa keperdataan termasuk sengketa mengenai hak-hak atas tanah, seringkali terjadi diantara para pihak yang masih bersaudara, masih mempunyai hubungan keluarga, bahkan bertempat tinggal didesa atau kelurahan yang sama. Prosedur penyelesaian sengketa secara alternatif jika dapat ditempuh dan memuaskan para pihak, tentunya akan tetap melanggengkan hubungan persaudaraan maupun kekeluargaan.

Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, lebih lanjut menentukan pada Pasal 60 ayat-ayatnya sebagai berikut :

- "(1) Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.
- (2) Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.

- (3) Kesepakatan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik<sup>6</sup>.

Pada sengketa keperdataan seperti adanya gugatan perceraian, para pihak juga disarankan oleh Hakim untuk kembali dan merenungkan akibat atau eksekusi dari perceraian. Jika kedua pihak menyadari bahwa perceraian hanya membawa konsekuensi besar terhadap anak dan harta bersama, serta dapat merenggangkan hubungan dan persaudaraan, maka saran dari Hakim tersebut tepat sekali.

Penyelesaian sengketa menyangkut status hak atas tanah yang disengketakan dengan alternatif penyelesaian sengketa, maka cara negosiasi dan mediasi merupakan cara yang tepat untuk diambil dalam menyelesaikan sengketa diluar pengadilan tersebut. Apa yang dimaksud dengan "Negosiasi" dan "Mediasi", dalam Kamus Hukum diberikan rumusannya bahwa "Negosiasi" adalah proses tawar menawar dengan jalan berunding antara para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama.<sup>7</sup> Sedangkan "Mediasi" ialah suatu proses penyelesaian sengketa secara damai yang melibatkan bantuan pihak ketiga untuk memberikan solusi yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa".<sup>8</sup>

Berdasarkan kedua rumusan tersebut diatas, maka pada "Negosiasi" terjadi perundingan atau pembicaraan secara langsung antara para pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan yang dapat memuaskan dan diterima secara bersama-sama. Sedangkan pada "Mediasi" ada pihak ketiga yang turut berperan dalam mencari jalan penyelesaian

<sup>6</sup>Lihat Pasal 60 ayat-ayatnya dari UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

<sup>7</sup>M. Marwan dan Jimmy. P, *Op Cit*, hlm. 450.

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 426.

sengketa yang dimaksud. Negosiasi maupun Mediasi sebagai bagian dari penyelesaian sengketa secara alternatif pada hakikatnya adalah bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang menekankan pada jalan damai dan bermusyawarah. Penyelesaian sengketa diluar lembaga peradilan seperti ini sebenarnya sangat sederhana, dan ada aspek-aspek yang terkait dengan unsur kebersamaan dalam masyarakat, yang disatu sisi akan dapat menghilangkan rasa kebencian dan rasa permusuhan pasca tercapainya kesepakatan bersama dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

Prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dikuasai dan diduduki oleh orang lain secara sah manakala ditempuh negosiasi maupun mediasi, pada dasarnya hanya kedua belah pihak yang bersengketa yang berperan untuk mewujudkan kata sepakat yang dapat diterima sebagai cara penyelesaian yang adil. Namun, dalam prosedur mediasi, dibutuhkan seorang selaku mediator yang dapat diartikan pula berperan sebagai perantara diantara para pihak yang bersengketa tersebut. Mediator ini dapat saja dari pemuka desa atau kelurahan, pemuka adat bahkan pemuka agama, atau tokoh masyarakat yang dipandang sebagai orang terkemuka dan terdandang, bijak, adil dan netral.

Selain penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut diatas, terdapat pula prosedur lain yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa tentang hak atas tanah yang dikuasai atau diduduki orang lain secara tidak sah, yakni dengan mengajukan gugatan ke pengadilan (prosedur litigasi). Jika gugatan terhadap status hak atas tanah yang dipersengketakan dipengadilan yakni Pengadilan negeri, maka akan ada pihak lain sebagai Tergugat selain Penggugat.

Prosedur pengembalian hak atas tanah yang diduduki dan/atau dikuasai oleh orang lain manakala ditempuh dengan jalan

mengajukan gugatan kepengadilan, maka pihak penggugat seharusnya mampu dan memiliki keyakinan secara hukum bahwa pihak pengugat adalah pihak yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Penggugat pun dengan demikian harus pula membuktikan kebenaran yang diuraikannya dalam surat gugatan dan kebenaran itu pun harus pula dibuktikan didepan sidang pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa dipengadilan, aspek penting sekali ialah aspek pembuktiannya, bahwa pihak penggugat harus mampu untuk menyodorkan dan membuktikan bahwa dialah yang sebenarnya berhak atas tanah yang dipersengketakan, bukan pihak yang secara nyata telah menguasai dan menduduki tanah yang bersangkutan. Pembuktian dalam proses beracara menurut Hukum Acara Perdata dilandasi oleh prinsip, bahwa siapa yang mendalilkan sebagai pihak yang berhak maka dialah yang harus membuktikan dalil atau pendapatnya. Pembuktian menurut Hukum Acara Perdata lebih menitikberatkan pada pelaksanaannya ialah pembuktian formal, mengingat yang lebih diutamakan untuk dibuktikan dalam Hukum Acara Perdata ialah kebenaran formal. Jika pihak yang secara nyata menguasai atau menduduki tanah serta memanfaatkannya, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut, seyogyanya pula harus memiliki kemampuan untuk membuktikan dipersidangan bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut. Dapat terjadi, karena tanah itu diterlantarkan, dibiarkan, dan tidak diurus serta tidak pula terurus untuk kurun waktu yang lama, sehingga dipandang sebagai "tanah tidak bertuan", dan pihak yang bersangkutan masuk untuk menduduki, menguasai serta memanfaatkan tanah itu secara terus menerus.

Pihak lainnya selaku pihak penggugat bahwa telah terjadi suatu penyerobotan tanah miliknya oleh orang lain, harus pula



dapat membuktikan bahwa dialah yang sebenarnya berhak. Sehubungan dengan pembuktian menurut Hukum Acara Perdata, pada kasus tersebut jika tanah objek sengketa lebih tunduk pada sistem pertanahan menurut Hukum Adat, dan terjadi penelantaran tanah serta pihak yang semula dalam kurun waktu yang lama tidak diketahui keberadaannya, jelaslah bahwa masuknya pihak lain bila oleh kalangan masyarakat setempat dianggap sebagai sesuatu yang wajar, maka posisi pihak yang menduduki tanah tersebut cukup kuat namun sebaliknya, jika pihak yang tanahnya diserobot oleh pihak yang sekarang menduduki dan menguasai tanah, ternyata memiliki alat bukti walaupun sederhana sifatnya, seperti secarik surat jual beli yang lebih ditempatkan sebagai jual beli di bawah tangan, atau hak itu dijual kepadanya dengan kesaksian beberapa orang, maka di sini ada alat bukti yang dapat mendukung gugatannya.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

1. Jenis-jenis hak atas tanah di Indonesia bermacam-macam sesuai dengan sistem hukum yang berlaku atas tanah. Menurut sistem Hukum Adat dan menurut sistem Hukum Perdata Barat yang kemudian diganti dengan menurut sistem Undang-Undang Pokok Agraria, menyebabkan di Indonesia dikenal hak atas tanah menurut sistem Hukum Adat dan juga dikenal hak atas tanah menurut sistem Undang-Undang Pokok Agraria, yang antara lainnya hak-hak yang banyak digunakan menurut Undang-Undang Pokok Agraria ialah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Pengaturan terhadap hak-hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebenarnya menampung dan menghormati hak-hak atas tanah menurut sistem Hukum Adat, tetapi dalam Undang-Undang Pokok Agraria

lebih ditekankan arti pentingnya pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

2. Jika orang lain menduduki hak atas tanah secara tidak sah, tentunya akan ada para pihak yang bersengketa mengenai status hak atas tanah tersebut. Pihak yang juga merasa berhak atas tanah, tetapi tidak menguasai atau tidak menduduki tanah secara nyata, dapat menempuh cara untuk mengembalikan hak atas tanahnya dengan jalan penyelesaian diluar pengadilan (non-litigasi), maupun dengan mengajukan gugatan ke pengadilan (litigasi), untuk membuktikan kepada hakim siapa sebenarnya yang paling berhak dan memiliki alat bukti yang kuat sebagai pemilik sebenarnya dari hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Kedua prosedur hukum tersebut akan dapat memberikan kepastian hukum sekaligus kepastian hak kepada yang bersangkutan.

### **B. Saran**

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah di Indonesia, seharusnya perlu dilakukan upaya pendaftaran tanah sekaligus sertifikasi hak-hak atas tanah. Pemetaan terhadap tanah melalui pendaftaran dan sertifikasi hak-hak atas tanah merupakan upaya yang akan dapat meredam timbulnya konflik-konflik pertanahan.

Perlunya para pihak yang bersengketa menyangkut status hak atas tanah untuk menempuh cara-cara penyelesaian sengketa menurut hukum, baik dengan menyelesaikan sengketa diluar pengadilan maupun menyelesaikan sengketa melalui jalur pengadilan, yakni dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Perlunya ditempuh jalur hukum, karena menjadi upaya yang seharusnya ditempuh dibandingkan dengan

menggunakan jalur kekerasan yang justru adalah melanggar hukum.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Hadikusuma Hilman, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1982.
- Halim A. Ridwan, *Hukum Acara Perdata Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005.
- Kansil C.S.T. dan Christine S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jilid 1, Balai Pustaka, Jakarta, 2000.
- Marwan M. dan Jimmy. P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Arkola, Surabaya, 2003.
- Sofwan Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata : Hak Jaminan atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Syahrani Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bakti, Bandung, 2004.

#### Sumber-sumber Lain

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).