

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI
INDONESIA MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960¹**

Oleh: Afrizal Rachman²

Dosen Pembimbing:

Hendrik Pondaag, SH, MH

Suryono Soewikromo, SH, MH

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan penyelesaian sengketa akibat pergeseran batas tanah menurut UUPA dan bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah salah satu tujuan penyelesaian suatu permasalahan terutama sengketa pertanahan adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan. Tujuan kepastian hukum itu sendiri akan dapat terpenuhi bila seluruh perangkat atau sistem hukum itu dapat berjalan dan mendukung tercapainya suatu kepastian hukum, khususnya peranan lembaga-lembaga yang diberi wewenang untuk itu. 2. Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah salah satu tujuan penyelesaian suatu permasalahan terutama sengketa pertanahan adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan. Kendala dalam Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 di antaranya adalah banyaknya lembaga Negara yang memiliki wewenang dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang sering menimbulkan tumpang tindih kebijakan dan tidak adanya kepastian hukum atau putusan yang sifatnya kelembagaan, merupakan salah satu factor yang menjadi kendala kurang terjaminnya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.

Kata kunci: Penyelesaian Sengketa, Pertanahan

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711030

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Didalam sistem hukum nasional kita, maka sebagaimana halnya dengan hukum tanah harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku dinegara kita yaitu UUD 1945. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".³ adalah merupakan dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu ditujukan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam Pasal 1, 2, 3, UU No. 5/1960 (Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA). Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seharusnya tidak boleh menyimpang dari tujuan yang diamanahkan konstitusi dari negara kita.

Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi dimana mana, setiap tahun semakin meningkat dan terjadi hampir diseluruh indonesia baik di daerah perkotaan maupun dipedesaan. Persoalan tanah selama ini sangat menarik untuk dibahas bersama sama dan dipertimbangkan secara mendalam dan seksama dalam kaitannya dibidang pertanahan selama ini. Hal ini karena ditingkat implementasi kebijakan yang diperlihatkan selama ini telah mengabaikan aspek struktural penguasaan tanah yang akhirnya menimbulkan berbagai macam sengketa.

Kasus pertanahan yang seringkali terjadi bila dilihat dari konflik kepentingan para pihak dalam sengketa pertanahan antara lain:⁴

1. Rakyat berhadapan dengan birokrasi negara
2. Rakyat berhadapan dengan perusahaan negara
3. Rakyat berhadapan dengan perusahaan swasta
4. Rakyat berhadapan dengan rakyat (konflik antar rakyat).

³ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Menyatakan "*Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang Terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk Sebesar-Besarnya Kemakmuran Rakyat.*

⁴ Jhon Salindeho.1994. *manusia Tanah Hak dan Hukum.* Jakarta: Sinar Grafika. Hal.33 .

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalah pahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Berdasarkan keputusan kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan masalah nilai, kepentingan, pendapat atau persepsi antara orang perorangan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan, status kepemilikan, status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Definisi mengenai sengketa pertanahan, mendapat sedikit penekanan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan yang mengatakan bahwa, Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio politis, Penekanan yang tidak berdampak luas ini lah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan.⁵

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan. Suatu sengketa tanah subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antara individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti badan usaha milik negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya. Sedangkan objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.⁶

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan di luar pengadilan dapat diselesaikan melalui

prosedur seperti: **pertama**, dengan alternatif penyelesaian sengketa (APS) yang pada dasarnya dipergunakan untuk mempercepat waktu dan sekaligus mengurangi biaya. **kedua**, penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses mediasi, yaitu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang secara sistematis. **ketiga**, penyelesaian yang dilakukan oleh beberapa instansi/lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa musyawarah dengan pihak-pihak yang sedang bersengketa terhadap status tanah agar tercapai perdamaian atas sengketa tanah.⁷

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku.⁸

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang dapat dikemukakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan penyelesaian sengketa akibat pergeseran batas tanah menurut UUPA?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan?

C. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif, dimana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang pengambilan / pemakaian lahan pribadi tanpa seizin dari yg berhak, dan proses penyelesaian sengketa yang diatur oleh UU no 5 th 1960.

PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Badan Peradilan

Pengadilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat

⁵ Benhard Limbong.2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: CV. Ravi Maju Mandiri. Hal. 48-49.

⁶ *Ibid*. Hal. 49-50.

⁷ Syarif Elza.2012.*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.Hal.373

⁸ Rusmadi Murad.1991.*Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. Jakarta: Alumni Anggota IKAPI.Hal.22

pencari keadilan pada umumnya (Pasal 2 UU No. 2 tahun 1986).⁹

Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dijalankan oleh:

1. Pengadilan negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama.
2. Pengadilan tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding.
3. Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum berpuncak pada mahkamah agung RI sebagai sebagai pengadilan negara tertinggi (pasal 3 UU No. 2 tahun 1986).¹⁰

Dalam menyelesaikan sengketa di pengadilan umum harus digunakan hukum acara perdata yang bertujuan untuk memelihara dan mempertahankan hukum perdata materil.¹¹

Dalam surat gugatan yang yang diajukan ke Ketua pengadilan Negeri tiga hal harus termasuk yaitu:¹²

- a. Keterangan lengkap tentang pihak yang digugat seperti nama, pekerjaan, dan alamat.
- b. Dasar gugatan (*fundamentum petendi*) atau bagian posita yang memuat uraian tentang fakta-fakta atau peristiwa hukum (*rechtfeiten*) yang menjadi dasar gugatan. Juga aspek hukum sengketa, tapi tanpa harus menyebutkan pasal-pasal perundang-undangan atau aturan-aturan hukum termasuk hukum adat. Hakim, dalam putusannya nanti yang akan menyebut rujukan itu jika di pandang perlu (*positum*).
- c. Hal yang dimohon atau dituntut penggugat agar diputuskan di pengadilan, oleh hakim dirumuskan dalam petitum (pokok tuntutan).

Gugatan sengketa pertanahan yang diajukan ke pengadilan negeri umumnya akibat wanprestasi dalam perjanjian hak atas tanah, jual beli tanah, sewa menyewa tanah, kredit bank dengan jaminan tanah atau pewarisan.

⁹Boedi Harsono.2006.*Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-Undangan Tentang Badan Peradilan dan Penegakan Hukum*.Bandung: Nuansa Aulia.Hal.32

¹⁰ *Ibid.*.Hal.32

¹¹K. Wantjik Saleh.1997. *Hukum Acara Perdata*.Jakarta: Ghalia Indonesia.Hal.7

¹² R. Soeparmono.2005.*hukum acara perdata Indonesia*.Semarang: CV. Mandar maju.hal.9

Apabila dalam kenyataan terdapat persaingan kepentingan (*competing interest*) di antara anggota kelompok tidak dibenarkan pengajuan gugatan melalui *class action*. Menurut peraturan mahkamah agung no 1 tahun 2000:¹³

- a. Istilah yang digunakan dalam peraturan mahkamah agung yakni acara gugatan perwakilan kelompok (GPK). Hal itu di tegaskan dalam dictum PERMA itu sendiri pada bagian acara gugatan perwakilan kelompok atau *representative action*.
- b. Pengertian GPK (gugatan perwakilan kelompok) diatur dalam pasal 1 huruf a. di sana dinyatakan bahwa suatu tata cara pengajuan gugatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih, orang itu bertindak mewakili kelompok (*class representative*) untuk diri sendiri dan sekaligus mewakili anggota kelompok yang jumlahnya banyak, yang mewakili kelompok dengan anggota kelompok yang diwakili dan memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum.

Tujuan *class action* atau gugatan perwakilan kelompok menurut PERMA no. 1 tahun 2002 adalah:¹⁴

- a. Menyederhanakan akses masyarakat dalam memperoleh keadilan dengan satu gugatan, satu atau beberapa orang yang bertindak diberi hak prosedural untuk memperjuangkan sekaligus kepentingan penggugat dan anggota kelompok. Dalam (a) konsiderans disebut salah satu tujuan utama proses gugatan perwakilan kelompok adalah menegakkan asas penyelenggaraan peradilan sederhana, cepat, biaya ringan, dan transparan agar akses masyarakat terhadap keadilan semakin terbuka.
- b. Mengefisienkan penyelesaian pelanggaran hukum yang merugikan orang banyak, proses berperkara dengan system GPK adalah kepentingan kelompok cukup diajukan dalam satu gugatan saja, hal itu dapat dilakukan apabila mereka memiliki fakta atau dasar hukum yang sama berhadapan dengan

¹³ M yahya harahap.2007.*hukum acara perdata (tentang gugatan, persidangan penyitaan pembuktian, putusan pengadilan)* jakarta: sinar grafika.hal.140

¹⁴ *Ibid.*,hal.140-141

tergugat yang sama, kalau gugatan diselesaikan sendiri penyelesaian tidak efektif dan efisien bahkan mungkin terjadi suatu putusan yang saling bertentangan.

Undang-undang pokok agraria juga mengatur ketentuan tentang sengketa pertanahan yang ada unsur tindak pidananya. Pasal 52 undang-undang No. 1960 tentang pokok-pokok agraria:

1. Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurang lebih selama 3 bulan atau denda setinggi-tingginya
2. Peraturan pemerintah dan peraturan prundang-undangan yang di maksud dengan pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1) 46,47,48,49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancamandengan hukuman kurungan selama 3 bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000
3. Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.masalah-masalah tersebut masuk ranah hukum pidana sehingga pembuktiannya melalui proses pemeriksaan perkara pidana di pengadilan negeri. Hukum acara pidana yang termuat dalam kitab undang-undang hukum acara pidana, yaitu undang-undang no. 8 th 1981, yang dipakai putusan perkara pidana tersebut sifatnya hanya memberikan hukuma kepada pelaku tindak pidana, bukan menentukan kepemilikan atas tanah.¹⁵

B. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan

Mekanisme diluar pengadilan proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan adalah melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau dalam bahasa inggris disebut *alternative disputes resolution*. Ada juga yang menyebutnya sebagai mekanisme penyelesaian sengketa secara korperatif.¹⁶

Menurut Phillips D. Bostwick yang dimaksud dengan *alternative disputes resolution* (ADR)

adalah sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan:

- a. Menyelesaikan sengketa diluar pengadilan demi keuntungan para pihak.
- b. Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang bias terjadi.
- c. Menjegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke ranah pengadilan.¹⁷

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara berikutnya:¹⁸

- a. Negosiasi, merupakan salah satu pola atau langkah utama dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan. Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan, tujuannya adalah agar tercapai suatu kesepakatan. Negosiasi sering terjadi di dunia usaha sebab esensinya adalah komunikasi dan tawar menawar.
- b. *Fisher dan ury* menyebut ada pendekatan fundamental dalam pendekatan negosiasi bersasaran jangka pendek dan jangka panjang.
- c. Di sini negosiator sangat radikal dalam mencapai suatu target, pasalnya mereka sadar bahwa posisinya di atas angin. Mulai menyelesaikan suatu perkara dengan suatu tawaran, pada saat bersamaan mengajukan permintaan tertentu.
- d. Negosiator meyakinkan pihak lain bahwa solusi nerekalah yang paling baik, tujuan mereka adalah memenangkan suatu kasus / menyelesaikan suatu sengketa, mengoptimalkan keuntungan dan menghindari kompromi.
- e. *Interest based negotiation* prinsip yang digunakan adalah menonjolkan kebersamaan dalam menyelesaikan sengketa, jadi bukan mendapatkan untuk kemenangan satu pihak.
- f. Sasaran adalah menemukan suatu solusi yang paling memuaskan dan mengoptimalkan keuntungan para pihak.

¹⁵Elsa Syarief.2012.*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Pertanahan*.Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.Hal.234.

¹⁶ Priatna Abdurrasyid.2002.*Arbitrase dan Alternatife penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Fikahati Aneska.Hal.11.

¹⁷ *Ibid*.Hal.15.

¹⁸Yudha Pandu.2004.*Klien dan Advokat dalam Praktek*.Jakarta: Indonesia Legal Centre Publishing.Hal.133-138.

Tercapainya suatu kompromi adalah yang terbaik dari semua pilihan.

Proses mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut *mediation*, menurut Hasan Sadily penyelesaian sengketa dengan menengahi. Mediator adalah orang yang menjadi penengah.¹⁹

Sedangkan menurut *Folberg & Taylor* mediasi adalah suatu proses di mana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan. Tujuannya mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka.²⁰

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independent sebagai mediator, namun penengah tidak diberi wewenang untuk mengambil keputusan yang mengikat. Dengan menggunakan berbagai prosedur, teknik, dan keterampilan perundingan, negosiasi membantu para pihak menyelesaikan perselisihan mereka. Mediator juga merupakan seorang fasilitator yang jika diperlukan selalu siap.²¹

Pengertian arbitrase menurut pasal 1 ayat 1 UU No. 30 Tahun 1999 adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.²²

Penulis merumuskan arbitrase sebagai suatu penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Tahapan-tahapan alternatif penyelesaian sengketa sebagai berikut:

- a. Awalnya para pihak yang bersengketa bertemu secara langsung melakukan konsultasi atau negosiasi dengan itikad baik berdasarkan musyawarah dan mufakat.
- b. Penyelesaian sengketa sepenuhnya ditangan mereka.

- c. Menentukan sendiri penyelesaian yang mereka inginkan berdasarkan kompromi.

- d. Apabila usaha mediasi ini tidak berhasil, maka mereka dapat segera menghubungi lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk meminta seorang mediator.²³

Kesepakatan tertulis dan bersifat final mengikat ini harus dilaksanakan para pihak dengan itikad baik serta wajib didaftarkan dipengadilan negeri paling lama 30 hari sejak penandatanganan, apabila usaha musyawarah dan mediasi juga tidak berhasil, maka para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketanya melalui arbitrase.²⁴

Proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat dibagi menjadi dua jenis yakni:

- a. Arbitrase *Ad Hoc*, arbitrase yang disebut juga arbitrase volunter ini dibentuk khusus untuk memeriksa dan memutuskan sengketa tertentu di luar pengadilan sesuai kebutuhan saat itu. Arbitrase ini berakhir apabila arbiter atau majelis arbiter telah melaksanakan tugasnya. Dalam perjanjian harus tercantum klausula arbitrase (pasal 4 UU No. 30 tahun 1999). Klausula arbitrase dimuat dalam suatu dokumen (dalam perjanjian pokok atau dibuat secara terpisah) klausula arbitrase ini merupakan syarat mutlak karena menyangkut kompetensi absolut.
- b. Arbitrase institusional adalah suatu lembaga atau badan arbitrase yang bersifat tetap dan sengaja dibentuk untuk menyelesaikan sengketa para pihak di luar pengadilan.²⁵

Tahap-tahap arbitrase institusional, permohonan arbitrasenya ke sekretariat badan arbitrase nasional Indonesia (BANI) dengan membayar biaya pendaftaran dan biaya administrasi. Dalam permohonan tersebut pemohon dapat menunjuk arbiter atau menyerahkan penunjukan tersebut kepada ketua BANI (pasal 6 PP BANI). Pelaksanaan

¹⁹Joni Emirzon.2000.Alternatif Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan.Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.Hal.67

²⁰*Ibid.*Hal.68

²¹Priatna Abdurrasyid. Op.Cit.Hal.23

²² Undang-Undang No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa.

²³ Elza Syarief.2012.*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*.Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.Hal.251

²⁴ *Ibid.*Hal.252.

²⁵ Priyatna Abdurrasyid.2002.*Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa suatu pengantar*.Jakarta: Fikahati Aneska.Hal.266

putusan arbitrase nasional, baik melalui arbitrase *ad hoc* maupun arbitrase instituional dilakukan sebagai berikut:²⁶

- a. Setiap putusan arbitrase *ad hoc* / badan arbitrase nasional diserahkan dan didaftarkan ke panitra pengadilan negeri sesuai pasal 59 UU. No 30 tahun 1999. Dalam hal salah satu pihak yang dikalahkan tidak mau mematuhi secara suka rela putusan arbitrase *ad hoc*/Bani sesuai jangka waktu yang ditetapkan, maka pihak yang menang mengajukan permohonan agar pengadilan memberikan peringatan dan memerintahkan kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan tersebut sesuai (pasal 60 *jo* Pasal 62 UU No. 30 tahun 1999).
- b. Selanjutnya pelaksanaan putusan arbitrase *ad hoc*/Bani itu akan dijalankan menurut cara-cara yang biasa dilakukan dalam eksekusi putusan pengadilan negeri dalam perkara perdata yang putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap (pasal 64 UU No. 30 tahun 1999).

Hukum acara di pengadilan dalam hal ini sengketa pertanahan di proses oleh pengadilan setempat di lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, bukan di domisili tergugat dasar pemikiran tersebut adalah tanah sebagai objek sengketa dinyatakan sebagai objek tidak bergerak. Menurut pasal 499 KUHPperdata kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.²⁷

Macam-macam benda dibedakan atas:

- a. Benda berwujud dan benda tidak berwujud (pasal 503 KUHPperdata)
- b. Benda bergerak dan benda tidak bergerak (pasal 504 KUHPperdata)
- c. Benda dapat dipakai habis dan benda tidak dapat dipakai habis (pasal 505 KUHPperdata)
- d. Benda yang sudah ada dan benda yang akan ada (pasal 1334 KUHPperdata)

- e. Benda dalam perdagangan dan benda diluar perdagangan (pasal 534, pasal 1444 dan pasal 1445 KUHPperdata)
- f. Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi (pasal 1296 KUHPperdata)
- g. Benda terdaftar dan benda tidak terdaftar (Undang-undang hak tanggungan, dan undang-undang jaminan fidusia)
- h. Benda yang menatas namakan dan yang tidak mengatasmakan (pasal 613 KUHPperdata, undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah).²⁸

Menurut hukum adat, benda dibedakan atas 2 macam, yaitu tanah dan bukan tanah. Dari pembedaan macam-macam benda sebagaimana di uraikan di atas, yang terpenting adalah pembedaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak, serta pembedaan benda terdaftar dan benda tidak terdaftar.²⁹

Benda tidak bergerak dapat dibedakan atas:

- a. Benda tidak bergerak menurut sifatnya: tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, misalnya: pohon-pohon, tumbuh-tumbuhan, dan lain-lain (pasal 507 KUHPperdata).
- b. Benda tidak bergerak karena tujuannya, misalnya: mesin mesin yang dipakai di pabrik (pasal 507 KUHPperdata).
- c. Benda tidak dapat bergerak menurut ketentuan undang-undang, misalnya: hak-hak atas benda tidak bergerak, hak pakai atas benda tidak bergerak, seperti hak memungut hasil atas benda tidak bergerak, hipotik, dan lain-lain (Pasal 508 KUHPperdata).³⁰

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

²⁶ Elza Syarif.2012.*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*.Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.Hal.254-255

²⁷ Frieda Husni Hasbullah.2005.*Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*.Jakarta: Ind-Hil-Co.Hal.19

²⁸ Djaja S.Meliala.2007.*Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*.Bandung: Nuansa Aulia.Hal.16-17

²⁹ Djuhaendah Hassan.1996.*Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*.Bandung:Citra Aditya Bakti.Hal.97

³⁰ Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan.1996.*Hukum Perdata: Hukum Kebendaan*.Yogyakarta.Hal.20

adalah salah satu tujuan penyelesaian suatu permasalahan terutama sengketa pertanahan adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan. Tujuan kepastian hukum itu sendiri akan dapat terpenuhi bila seluruh perangkat atau sistem hukum itu dapat berjalan dan mendukung tercapainya suatu kepastian hukum, khususnya peranan lembaga-lembaga yang diberi wewenang untuk itu.

2. Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah salah satu tujuan penyelesaian suatu permasalahan terutama sengketa pertanahan adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan. Kendala dalam Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 di antaranya adalah banyaknya lembaga Negara yang memiliki wewenang dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang sering menimbulkan tumpang tindih kebijakan dan tidak adanya kepastian hukum atau putusan yang sifatnya kelembagaan, merupakan salah satu factor yang menjadi kendala kurang terjaminnya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.

B. Saran

1. Pada proses penyelesaian sengketa di Indonesia, maka sebaiknya para pemilik tanah harus mananyakan surat-suratnya terlebih dahulu seperti akta dan kwitansi jual beli serta alat-alat pendukung lainnya yang membantu keabsahan sebuah tanah agar tidak terjadi sebuah persengketaan yang tidak diinginkan serta untuk mencapainya kepastian hukum yang diinginkan. Jika terjadi sengketa pertanahan maka pembuktian atas kepemilikan tanah sangat diperlukan dengan mengajukan sertifikat kepemilikan tanah sebagai bukti terkuat. Kepemilikan atas sebidang tanah hanya dapat dikatakan mempunyai jaminan

kepastian hukum bila hak atas tanah yang dimilikinya telah terdaftar di BPN.

2. Sebaiknya sebelum dilakukannya jual beli tanah maupun pemberian kredit dengan jaminan tanah, untuk tanah yang telah bersertifikat, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan data yuridis atas hak tanah tersebut. Disamping itu, tidak perlu lagi mempelajari seluruh akta yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak, perubahan pemegang hak dan pembebanan yang dicatat dalam register yang disebut Buku Tanah, sehingga jual beli tanah tersebut aman dan terhindar dari konflik atau gugatan dari pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1985. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: CV. Sinar Grafika.
- Abdurrasyid Priatna. 2002. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- Abdurrasyid Priyatna. 2002. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- Arba, H.M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Sinar Grafika.
- Arisaputra Ilham. 2015. *Reforma Agraria di Indonesia*. Jakarta: CV. Sinar Grafika.
- Asri Benyamin & Thabrani Asri. 1987. *Tanya Jawab Pokok-pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*. Bandung: Armaco.
- Bachsan Mustofa. 1988. *Hukum Agraria Dalam Prespektif*. Bandung: Remadja Karya Bandung.
- Badruzaman Mariam Darus. 1997. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni.
- Budiman Arief. 1996. *Fungsi Tanah dan Kapitalis*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dawarja Agustinus dan Partner. 2006. *Negara Adat Papua Kalah Atas Modal*. Jakarta: Artikel Hukum
- Djuhaendah Hassan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Emirzon Joni. 2000. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Gautama Sudargo. 1981. *Tafsiran Undang-Undang pokok Agraria*. Cet. Kelima. Alumni. Bandung.
- Harahap M. Yahya. 2006. *Kekuasaan Pengadilan Tinggi Dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding*. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 2007. *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan Penyitaan Pembuktian, dan Putusan Pengadilan)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono Boedi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.
- _____. 2006. *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-Undangan Tentang Badan Peradilan dan Penegakan Hukum*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Hasbullah Frieda Husni. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Jakarta: Ind-Hil-Co.
- Hassan Djuhaendah. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Limbong Benhard. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: CV. Ravi Maju Mandiri.
- Meliiala Djaja S. 2007. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muhadar. 2006. *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Muhammad Abdul Kadir. 1994. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Murad Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Alumni (Anggota IKAPI).
- _____. 2003. *Sengketa Tanah Permasalahan dan Penyelesaiannya*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Notonegoro. 1984. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- Nugroho Heru. 2001. *Menggugat Kekuasaan Negara*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Pandu Yudha. 2004. *Klien dan Advokat dalam Praktek*. Jakarta: Indonesia Legal Centre Publishing.
- Perangin Efendi. 1990. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: Rajawali Perss.
- Projodikoro Wirjono. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Bandung: Sumur Bandung.
- Saleh K. Wantjik. 1997. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salindeho Jhon. 1994. *Manusia Tanah Hak dan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso Urip. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.