

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH FASILITAS UMUM

Christina Putri Ayu^a Saut Parulian Panjaitan^a Akhmad Habriand^a

^aMagister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, email:

coco.stitch11@gmail.com

Naskah diterima: 18 Juni; revisi: 2 Oktober; disetujui: 27 November 2025

DOI: 10.28946/rpt.v14i2.4905.4979

Abstrak:

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa hak di atas tanah fasilitas umum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sibolga No. 20/Pdt.G/2013/PN.SBG. dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan dari amar putusan hakim. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif serta menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menerangkan bahwa sertipikat hak milik nomor 65 tahun 1987 milik penggugat mendapatkan pengurangan luas tanah yang semula 280 m² menjadi 266 m². Pihak tergugat II yang melakukan pengurangan luas tanah milik penggugat beralasan bahwa sesuai aturan yang berlaku tidak diperbolehkan memiliki tanah dan ataupun mendirikan bangunan di dekat bibir sungai/tanggul sungai. Kemudian tanpa persetujuan dari penggugat pihak tergugat I telah mendirikan bangunan dan memagari di atas tanah yang seharusnya milik penggugat. Pertimbangan hakim dalam perkara ini bahwa tergugat I dan tergugat II dalam jawabannya telah menyangkal gugatan dari penggugat seperti gugatan kabur dengan alasan penggugat tidak menyebutkan secara rinci ukuran tanah yang di sengkatakan, namun menurut majelis hakim dalam gugatannya penggugat sudah menjelaskan secara rinci ukuran tanah yang dimaksud. Hakim mengabulkan sebahagian dari gugatan penggugat dan menghukum tergugat I dan II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara serta menyerahkan tanah terperkara.

Kata kunci: Pertimbangan Hukum Hakim; Penyelesaian Sengketa; Fasilitas Umum

Abstract:

The purpose of this study is to analyze the legal considerations of the judge in the settlement of rights over public facility land based on the decision of the Sibolga District Court No. 20/Pdt.G/2013/PN.SBG. and analyze the legal consequences arising from the judge's decision. This research method uses normative juridical legal research and uses a regulatory approach and a contextual approach. The results of this study explain that the land ownership certificate number 65 of 1987 belonging to the Plaintiff received a reduction in the land area from 280 m² to 266 m². The second Respondent who reduced the land area belonging to the Plaintiff argued that according to applicable regulations it is not allowed to own land and/or build buildings near the riverbank/river embankment. Then without the consent of the plaintiff, the first Respondent has built a building and fenced the land that should belong to the plaintiff. The judge's consideration in this case is that first respondent and second respondent in the definition have denied the plaintiff's lawsuit such as a vague lawsuit on the grounds that the plaintiff

did not mention in detail the size of the land being sued, but according to the panel of judges in his lawsuit the plaintiff had explained in detail the size of the land being sued. The judge granted part of the plaintiff's lawsuit and sentenced first and second respondents to pay the costs incurred in the case and hand over the disputed land.

Keywords: *Judge's Legal Considerations; Settlement of Rights; Public Facility*

LATAR BELAKANG

Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam yang meliputi hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi, hukum air yang mengatur hak-hak penguasaan atas air, hukum pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian, hukum perikataan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air, hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (bukan *space law*) yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang di maksud dalam pasal 48 UUPA.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah di gunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.¹ Pada dasarnya, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.² Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembangan amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.³

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. hak menguasai negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.⁴

Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Maka pemegang hak atas tanah harus merelakan hak atas tanahnya untuk dilepaskan atau diserahkan apabila pemerintah membutuhkan tanah tersebut bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Tanah-tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan pembangunan sangat terbatas yang secara langsung dikuasai oleh negara, dan tanah-tanah yang ada itu hampir semuanya merupakan tanah hak. Meningkatnya kegiatan pembangunan membawa konsekuensi makin banyak dibutuhkan tanah dan nantinya dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan.

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), 10.

² Taufani Yunithia Putri et al., “Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar,” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 15, no. 1 (2017): 37, <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3153>.

³ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*.

⁴ Oloan Sitorus and Nomadyawati, *Hak Atas Tanah Dan Kondominium* (Jakarta: Desa Media Utama, 1994).

sertipikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut. Permasalahan ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia.

Penerbitan sertipikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertipikat benar-benar melindungi hak (subyek) atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke pengadilan dapat saja diakui secara formal sertipikatnya, tetapi tidak melindungi subyek dan obyeknya. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertipikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan.⁵

Sampai saat ini banyak sekali kasus-kasus sengketa pertanahan yang muncul, dan menjadi pemberitaan di media masa. Ada banyak hal yang menjadi faktor pemicu munculnya kasus-kasus pertanahan di Indonesia, seperti keterbatasan tanah yang tidak sebanding dengan pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan kondisi masyarakat yang semakin paham akan kebutuhan dan haknya atas tanah. Sehingga perebutan hak atas tanah menjadi salah satu masalah serius yang harus mendapat penanganan khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah.

METODE

Kegiatan mencari, mengembangkan serta mengkaji kebenaran dari ilmu pengetahuan, haruslah menggunakan metode- metode yang ilmiah.⁶ Metode penelitian atau metode ilmiah adalah prosedur atau langkah-langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah atau ilmu. Jadi metode penelitian adalah cara sistematis untuk menyusun ilmu pengetahuan.

Tujuan utama dari penelitian ini yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data skunder atau data yang diperoleh melalui bahanbahan pustaka dengan meneliti sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, teori hukum, buku-buku, peraturan perundang- undangan yang bersifat ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.⁷ Penelitian hukum normatif meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum. Penelitian hukum normatif berfungsi untuk memberi argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan, dan konflik norma.⁸ Penelitian hukum normatif berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya oleh karena itu landasan teori yang digunakan adalah landasan teori yang terdapat dalam hukum empiris atau teori-teori yang terdapat dalam sosiologi hukum.

ANALISIS DAN DISKUSI

Tinjauan Umum Tentang Teori Keadilan

Hans Kelsen berpendapat dalam bukunya *general theory of law and state*, bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.⁹ Dalam konteks ini, konsep keadilan tidak menempati posisi sentral dalam teori hukum Kelsen. Bahkan, ia secara eksplisit menyatakan bahwa keadilan adalah sebuah “ideal irasional” yang tidak dapat dijelaskan secara objektif. Artinya, keadilan menurut Kelsen bukanlah suatu

⁵ Mhd. Yamin Lubis and Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2008).

⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1* (Yogyakarta: Andi, 2000).

⁷ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing (Malang, 2008).

⁸ Ibrahim.

⁹ Kelsen, *General Theory of Law and State*.

kategori yang bisa dianalisis secara ilmiah dalam studi hukum, karena ia lebih merupakan produk dari keyakinan moral dan nilai-nilai subjektif individu atau masyarakat.

Kelsen menempatkan konsep keadilan dalam ranah etika dan ideologi, bukan dalam ranah ilmu hukum. Baginya, setiap klaim tentang keadilan sering kali tidak terlepas dari preferensi ideologis, sehingga tidak ada satu pun konsep keadilan yang bersifat universal atau absolut. Misalnya, suatu sistem hukum dapat dianggap adil oleh satu kelompok masyarakat, namun tidak demikian bagi kelompok lain yang memiliki nilai-nilai berbeda. Karena itu, Kelsen menganut posisi relativisme nilai: ia tidak mengakui adanya norma moral yang absolut yang dapat dijadikan ukuran tunggal untuk menilai keadilan suatu hukum. Hal ini sekaligus menjadi bentuk kritik Kelsen terhadap pemikiran hukum alam (*natural law*), yang mengaitkan keabsahan hukum dengan keadilan moral.

Dalam konteks ini, dapat dikatakan bahwa Kelsen lebih menekankan pentingnya kepastian hukum (*legal certainty*) daripada keadilan substantif. Ia berpandangan bahwa sistem hukum yang baik adalah sistem yang tertata secara hierarkis, di mana norma-norma hukum memperoleh keabsahannya dari norma yang lebih tinggi, yang berpuncak pada norma dasar (*Grundnorm*). Bagi Kelsen, stabilitas dan keteraturan sistem hukum lebih penting untuk dijaga daripada memperdebatkan keadilan yang tidak memiliki kriteria universal. Oleh sebab itu, dalam kerangka pemikiran Kelsen, hukum yang sah adalah hukum yang ditetapkan melalui prosedur yang benar dan sesuai dengan struktur normatif yang berlaku, tanpa perlu mempertimbangkan apakah isi dari hukum tersebut “adil” menurut nilai moral tertentu.

Secara keseluruhan, teori keadilan menurut Hans Kelsen mencerminkan pendekatan positivistik dan formalistik terhadap hukum. Ia menolak pandangan bahwa hukum harus selalu berorientasi pada keadilan substantif, dan sebaliknya menegaskan bahwa tugas utama ilmu hukum adalah untuk menjelaskan struktur dan fungsi sistem hukum yang berlaku secara normatif. Keadilan hanya dianggap sebagai cita-cita atau panduan etis yang tidak bisa diverifikasi secara ilmiah, dan oleh karena itu tidak seharusnya menjadi tolok ukur utama dalam analisis hukum. Pemikiran ini memiliki implikasi penting dalam pembentukan dan penegakan hukum di negara modern, khususnya dalam menekankan pentingnya prosedur, legalitas, dan konsistensi sebagai pilar utama dari sistem hukum yang rasional dan dapat diandalkan.

Kemudian, teori ini disempurnakan kembali oleh Gustav Radbruch yang memfokuskan bahwa sebuah hukum haruslah bertujuan kepada keadilan, bukan hanya kepastian saja. Keadilan yang dimaksud dapat dikatakan *yang sama diperlakukan sama, yang tidak sama diperlakukan tidak sama*.¹⁰ Untuk mencapai keadilan itu, maka diperlukan suatu tolak ukur untuk mengukur keadilan suatu hukum. Tolak ukur inilah yang menurut Gustav adalah kemanfaatan hukum. Hukum harus melihat bagaimana dampaknya atau efek yang dibawanya kepada subjek hukumnya. Maka dari itu, kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum harus saling berkaitan dan bersinergi guna mencapai tujuan hukum yang ideal.¹¹

Tinjauan Umum Tentang Teori Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hukum hakim merupakan bagian integral dari proses peradilan, khususnya dalam penemuan dan penafsiran hukum (*rechtsvinding*).¹² Dalam praktik peradilan, putusan hakim tidak sekadar menerapkan norma hukum secara mekanis, tetapi juga melibatkan proses penalaran yang kompleks, yang mencakup interpretasi hukum, penerapan nilai-nilai keadilan, serta pertimbangan moral, sosial, dan kontekstual. Teori pertimbangan hukum hakim pada

¹⁰ Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, and Markuis Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010).

¹¹ Tanya, Simanjuntak, and Hage.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2007).

dasarnya bertujuan untuk menjelaskan bagaimana hakim mengambil keputusan berdasarkan hukum yang berlaku, sambil tetap memperhatikan rasa keadilan dan kebutuhan konkret masyarakat.

Dalam tradisi hukum modern, terdapat dua pendekatan besar dalam memahami pertimbangan hakim, yakni pendekatan positivistik dan non-positivistik. Pendekatan positivistik, yang dipengaruhi oleh pemikiran tokoh seperti Hans Kelsen, menekankan bahwa hakim hanya bertugas menerapkan hukum sebagaimana tertulis (hukum positif). Dalam kerangka ini, pertimbangan hakim dianggap sah jika merujuk pada norma yang berlaku dan mengikuti prosedur hukum yang benar. Namun, pendekatan ini seringkali dianggap terlalu formalistik dan tidak cukup fleksibel dalam menangani kasus-kasus konkret yang tidak dapat diselesaikan hanya dengan aturan tertulis.

Sebaliknya, pendekatan non-positivistik, yang berkembang dalam mazhab hukum progresif dan realisme hukum, menempatkan hakim sebagai aktor aktif dalam pembentukan hukum. Dalam pandangan ini, hakim tidak hanya menerapkan hukum, tetapi juga menafsirkan dan bahkan menciptakan hukum melalui putusannya. Tokoh seperti Ronald Dworkin mengemukakan bahwa hakim dalam memutus perkara harus menggunakan prinsip-prinsip moral dan keadilan yang melekat dalam sistem hukum itu sendiri. Menurut Dworkin, dalam kasus-kasus yang sulit (*hard cases*), hakim tidak cukup hanya mengandalkan aturan hukum, melainkan harus menggunakan prinsip sebagai dasar pertimbangan. Prinsip-prinsip ini bersifat normatif dan mencerminkan nilai keadilan serta integritas hukum.

Selain itu, dalam praktik peradilan di berbagai negara, termasuk Indonesia, teori pertimbangan hukum hakim sering kali dikaitkan dengan teori *rechtsvinding* (penemuan hukum), interpretasi hukum, dan diskresi yudisial. Dalam konteks *rechtsvinding*, hakim tidak hanya mencari hukum dalam teks, tetapi juga menggali hukum dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat (*living law*), sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo.¹³ Dalam hal ini, pertimbangan hukum hakim harus mempertimbangkan kondisi sosial, kearifan lokal, dan rasa keadilan masyarakat. Pendekatan ini menekankan bahwa hukum tidak berada dalam ruang hampa, melainkan senantiasa berinteraksi dengan dinamika sosial.

Teori pertimbangan hukum hakim juga berkaitan erat dengan asas-asas umum hukum seperti keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Hakim sering kali dihadapkan pada dilema antara ketiganya, terutama ketika hukum positif tidak mampu memberikan solusi yang memadai. Dalam situasi seperti itu, hakim harus menyeimbangkan antara menjaga kepastian hukum melalui penerapan norma, dan memberikan keadilan substantif kepada para pihak melalui interpretasi yang adaptif dan kontekstual. Oleh karena itu, kualitas pertimbangan hukum seorang hakim tidak hanya diukur dari ketepatan penerapan aturan, tetapi juga dari kecermatan dalam menimbang nilai-nilai dan prinsip hukum yang relevan.

Teori pertimbangan hukum hakim dalam perkara perdata berkaitan erat dengan konsep *rechtsvinding* atau penemuan hukum. Dalam praktiknya, tidak semua kasus perdata memiliki aturan tertulis yang secara eksplisit mengatur masalah yang disengketakan. Oleh karena itu, hakim dalam perkara perdata sering kali harus melakukan interpretasi hukum dan bahkan penemuan hukum dengan mengacu pada asas-asas umum, doktrin, yurisprudensi, serta nilai-nilai sosial yang berkembang di masyarakat.¹⁴ Dalam hal ini, pertimbangan hukum hakim tidak hanya berlandaskan pada undang-undang (*lex scripta*), tetapi juga pada hukum kebiasaan, itikad baik, dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat (*living law*).

Perlu ditegaskan bahwa dalam sistem hukum perdata, khususnya yang menganut tradisi *civil law* seperti Indonesia, asas legalitas tetap menjadi fondasi utama. Namun demikian, karena sifatnya yang kasuistik dan sangat bergantung pada fakta konkret, maka hakim memiliki ruang

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

¹⁴ Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*.

diskresi untuk menilai apakah penerapan norma hukum tertentu sesuai dengan prinsip keadilan substantif. Misalnya, dalam sengketa wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, hakim tidak hanya menilai dari segi formil telah atau tidaknya pelanggaran terhadap kontrak, tetapi juga mempertimbangkan apakah tindakan para pihak dilakukan dengan iktikad baik, serta apakah akibat hukumnya proporsional dan adil. Dalam hal ini, asas *pacta sunt servanda* (perjanjian harus ditaati) dapat diimbangi dengan prinsip *rebus sic stantibus*, yaitu perubahan keadaan yang tidak terduga yang memungkinkan pengecualian terhadap ketentuan kontrak.¹⁵

Hal ini juga menggambarkan bahwasanya pertimbangan hukum hakim dalam perkara perdata juga mencerminkan upaya untuk menyeimbangkan tiga nilai dasar dalam hukum: kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum penting agar para pihak mengetahui hak dan kewajiban mereka secara jelas; keadilan diperlukan agar putusan hakim tidak kering secara moral dan dapat diterima oleh nurani masyarakat; sementara kemanfaatan berarti bahwa putusan tersebut mampu menyelesaikan sengketa secara efektif dan menghindari konflik lebih lanjut. Ketika ketiga nilai ini berbenturan, maka hakim menjadi figur kunci yang harus menimbang secara cermat dan proporsional, dengan menjadikan integritas, kepekaan sosial, dan logika hukum sebagai landasan utama.

Tinjauan Umum Tentang Teori Penyelesaian Sengketa

Dalam konteks hukum Indonesia, penyelesaian sengketa dibagi menjadi dua jalur utama, yaitu litigasi (melalui pengadilan) dan non-litigasi (di luar pengadilan), yang secara umum dikenal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Jalur APS terdiri atas negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Masing-masing metode ini bertujuan untuk menyelesaikan konflik secara damai dan efisien, tanpa memerlukan proses hukum formal yang panjang.

Litigasi merupakan metode penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga peradilan formal dan bersifat adjudikatif, yaitu penentuan hak dan kewajiban oleh pihak ketiga yang berwenang—dalam hal ini adalah hakim. Dalam sistem hukum Indonesia, litigasi diatur secara sistematis dalam berbagai peraturan perundang-undangan, di antaranya adalah Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR/RBg). Proses litigasi menekankan pada prinsip legalitas, formalitas prosedur, dan finalitas putusan. Hal ini menjadikan litigasi sebagai metode penyelesaian sengketa yang menjamin kepastian hukum, sekalipun prosesnya seringkali memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit.

Dalam perspektif penyelesaian sengketa, litigasi mengedepankan pendekatan adversarial, yaitu sistem di mana masing-masing pihak berperan aktif dalam menyampaikan argumentasi hukum dan bukti di hadapan hakim yang bertindak netral dan pasif.¹⁶ Ciri khas dari litigasi terletak pada keberadaan putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat (*res judicata*), sehingga memberikan kepastian dan daya paksa terhadap pihak yang kalah. Selain itu, litigasi juga bersifat terbuka untuk umum (*open justice*), yang bertujuan menjamin transparansi serta pengawasan publik terhadap jalannya proses hukum.¹⁷ Namun demikian, efektivitas litigasi sebagai metode penyelesaian sengketa juga memiliki keterbatasan. Kritik utama terhadap litigasi mencakup panjangnya waktu penyelesaian perkara, tingginya biaya, kompleksitas prosedur, serta kecenderungan untuk memperuncing konflik antar pihak karena sifatnya yang kompetitif.¹⁸ Di sinilah muncul wacana pentingnya revitalisasi litigasi agar lebih

¹⁵ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta, 2008).

¹⁶ Heru Susetyo, *Alternatif Penyelesaian Sengketa: Pendekatan Teori Dan Praktik* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019).

¹⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia: Teori Dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

¹⁸ Muhammad Fauzan, "Litigasi Dan Reformasi Peradilan Dalam Sistem Penyelesaian Sengketa Di Indonesia," *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 50, no. 1 (2020).

responsif terhadap kebutuhan masyarakat modern. Beberapa upaya telah dilakukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, seperti pembaruan administrasi perkara berbasis elektronik (*e-court*) serta penerapan mediasi wajib di pengadilan sebagai prasyarat sebelum perkara diperiksa lebih lanjut.

Kemudian, negosiasi merupakan proses penyelesaian konflik yang dilakukan langsung oleh para pihak tanpa melibatkan pihak ketiga. Proses ini bersifat informal dan fleksibel, serta mengedepankan kesepakatan sukarela sebagai solusi. Di sisi lain, mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral (*mediator*), yang berperan sebagai fasilitator untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan bersama. Di Indonesia, mekanisme mediasi telah dilembagakan melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mewajibkan mediasi dalam setiap perkara perdata sebelum dilanjutkan ke pokok perkara. Sedangkan, arbitrase sebagai bentuk lain dari APS juga memiliki tempat penting dalam sistem penyelesaian sengketa di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang sifatnya final dan mengikat. Arbitrase umumnya digunakan dalam sengketa-sengketa yang melibatkan aspek bisnis atau kontraktual, di mana para pihak menginginkan penyelesaian yang lebih cepat, rahasia, dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan mereka.

Dalam kerangka sistem hukum Indonesia, baik litigasi maupun non-litigasi memiliki posisi strategis dalam menyelesaikan sengketa. Namun, keduanya memiliki karakteristik, kelebihan, dan kelemahan yang berbeda secara fundamental. Perbedaan utama antara keduanya terletak pada sifat penyelesaiannya, kewenangan pihak ketiga, serta konsekuensi hukum dari hasil penyelesaiannya. Litigasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang bersifat formal dan dilaksanakan melalui pengadilan, dengan putusan yang bersifat memaksa dan mengikat secara hukum (*res judicata*).

Litigasi memiliki keunggulan dalam menjamin kepastian hukum, karena dilaksanakan oleh hakim yang memiliki kewenangan negara berdasarkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan. Namun, sistem ini seringkali dianggap lambat, mahal, dan terlalu kaku, sehingga tidak selalu sesuai dengan kebutuhan penyelesaian yang cepat dan fleksibel. Sebaliknya, non-litigasi atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel, partisipatif, dan efisien. Dalam APS, proses penyelesaian dapat dilakukan melalui negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau arbitrase. Salah satu kelebihan utama non-litigasi adalah kemampuannya menjaga hubungan baik antar pihak karena prosesnya bersifat sukarela dan kolaboratif. Mediasi dan konsiliasi, misalnya, berupaya menciptakan win-win solution tanpa menyalahkan salah satu pihak. Arbitrase, meskipun bersifat lebih formal, tetap berada di luar pengadilan dan memberikan keleluasaan bagi para pihak dalam memilih arbiter serta aturan main penyelesaiannya.

Dalam penyelesaian sengketa perdata, litigasi dilaksanakan dengan didasarkan pada ketentuan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (RBg), serta peraturan Mahkamah Agung sebagai pelaksana teknis sistem peradilan. Prosedur ini dimulai dengan pengajuan gugatan oleh penggugat ke pengadilan negeri yang berwenang secara relatif dan absolut, disertai dengan uraian pokok perkara dan petitum.

Tahapan selanjutnya adalah pendaftaran perkara dan pembayaran panjar biaya perkara, setelah itu pengadilan akan melakukan penetapan hari sidang dan pemanggilan para pihak. Pemanggilan ini harus dilakukan secara patut, minimal tiga hari sebelum hari sidang pertama, sebagaimana diatur dalam Pasal 390 HIR. Dalam sidang pertama, jika para pihak hadir, maka dilanjutkan ke tahapan mediasi, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016. Mediasi bersifat wajib dan harus diselesaikan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja, yang dapat diperpanjang selama 30 hari kerja berikutnya apabila diperlukan.

Jika mediasi gagal, maka proses berlanjut ke pemeriksaan pokok perkara, yang meliputi pembacaan gugatan, jawaban tergugat, replik, duplik, dan pembuktian. Pembuktian dalam proses litigasi tunduk pada prinsip formil dan materil, di mana alat bukti yang dapat digunakan mencakup surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Setelah tahap pembuktian selesai, hakim memasuki tahap kesimpulan dari para pihak, kemudian melanjutkan dengan musyawarah majelis hakim, dan akhirnya pembacaan putusan. Putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap apabila tidak diajukan upaya hukum oleh pihak yang kalah. Namun, hukum acara Indonesia memberikan ruang terhadap upaya hukum, baik biasa (*verzet*, banding, kasasi) maupun luar biasa (peninjauan kembali). Keseluruhan proses ini menunjukkan bahwa prosedur litigasi bersifat hierarkis, ketat secara formal, dan bertumpu pada prinsip *due process of law*. Meskipun kompleks dan memerlukan waktu yang relatif panjang, prosedur litigasi tetap menjadi sarana utama dalam penyelesaian sengketa yang mengedepankan legitimasi hukum dan kepastian atas hak-hak keperdataan. Hal ini menjadikan litigasi relevan terutama bagi perkara-perkara yang memiliki nilai strategis, preseden hukum, atau implikasi publik yang luas.

Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG Bagi Para Pihak

Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori, praktek dan bukti-bukti yang berada di lapangan. Pada putusan no. 20/Pdt.G/2013/PN- SBG hakim menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta menolak tuntutan provisi dalam gugatan Penggugat.

Hakim menyatakan bahwa Penggugat sah demi hukum bahwa ukuran tanah milik Penggugat adalah 280 m² berikut dengan bangunan rumah di atasnya, terbuat dari papan, beratapkan seng, terletak di jalan S. Parman, kelurahan kota beringin, kecamatan sibolga kota. Dan menyatakan bahwa sertifikat tanah atas nama Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum. serta akses jalan ke Asrama polisi merupakan jalan fungsi sosial sebagaimana diatur dalam uu pokok agraria yaitu UU no. 5 Tahun 1960 pasal 7 yang isinya: setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Terhadap pihak Tergugat I dan Tergugat II hakim menilai bahwa tindakan yang dilakukan oleh pihak Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum, pihak Tergugat I dinilai melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai dan mengusahai dan ataupun mengadakan kegiatan usaha bahkan membuat bangunan sebagai tempat tinggal Tergugat I diatas tanah objek perkara. Tergugat II juga dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II di persidangan tidak dapat membuktikan secara yuridis di persidangan apa dasar dan alasan yang sah Tergugat II mengurangi tanah milik Penggugat di dalam akta no.65 tahun 1987 yang awalnya berukuran 284,50 m² menjadi 266 m² dan juga dasar dan alasan yang sah Tergugat II menerbitkan sertifikat no. 90 atas nama Tergugat I, sehingga perbuatan tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut maka hakim pengadilan negeri Sibolga menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah terperkara, dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Sibolga No 20/Pdt.G/2013/PN-SBG yang menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sudah tepat hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hakim yang melihat fakta-fakta hukum yang muncul di persidangan, disertai alat bukti yang mempengaruhi putusan hakim tersebut, serta dasar hukum yang dipakai yaitu berdasarkan ketentuan hukum agraria, dan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan

dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagai akibat ketidakcermatan dan ketidaktelitian pihak Tergugat II dan merugikan kepentingan hukum Penggugat.

Akibat Hukum Bagi Kedua Sertipikat Yang Telah Diterbitkan

Salah satu tujuan pokok diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia seperti yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada pasal 3 huruf a mengenai tujuan pendaftaran yang berbunyi sebagai berikut: “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”.¹⁹

Lalu di lanjutkan dengan pernyataan yang di sebutkan dalam pasal 4 ayat (1) dalam peraturan yang sama yaitu: “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.”²⁰

Melalui uraian tentang sertifikat tanah yang tercantum dalam dua peraturan tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti otentik yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah bagi seseorang dan badan hukum.²¹

Sertipikat diberikan akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok Agraria), yang berbunyi: Ayat (1): Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah, dan ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi:²²

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembungkusan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah memberikan kepastian agar tidak terjadinya sertipikat ganda dan memberikan kepastian akan hak kepada seseorang untuk memiliki tanah, dengan pendaftaran tersebut dapat dijadikan bukti untuk membantah klaim dari pihak lain, mengelakkan suatu sengketa perbatasan karena dengan sertipikat yang diperoleh dari pendaftaran tanah mengandung surat ukur yang telah diteliti dan cermat dan juga telah terdaftar dalam penetapan perpajakan. Sehingga dengan demikian pendaftaran tanah semakin memberikan kekuatan status kepemilikan tanah bagi pemegang haknya.²³

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang digunakan sebagai fasilitas umum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut: Pertimbangan hukum hakim dalam perkara ini lebih menitikberatkan pada perbuatan melawan hukum yang di lakukan para pihak Tergugat . Tergugat I yang telah

¹⁹Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, file:///C:/Users/User/Downloads/PP%20No.%2024%20Th%201997.pdf, di akses 30 Mei 2025 pukul 10:25 WIB.

²⁰ Ibid.

²¹ Septian Nugraha, Undang-Undang Pertanahan tentang Sertifikat Tanah dan Jenis-Jenis Haknya, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/undang-undang-pertanahan-tentang-sertifikat-tanah/>, di akses pada tanggal 30 Mei 2025 pukul 11:03 WIB.

²² Khairina, *Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia* (Jurnal Juris: vol. 13 no.1, 2014).

²³ Zaidar, *Dasar Filosofi Agraria Indonesia* (Medan Pustaka Bangsa Press: Jakarta, 2004).

menguasai atau mengusahakan tanah milik Penggugat yang mana tanah tersebut memiliki fungsi sosial bagi masyarakat disana dan di dukung dengan perbuatan melawan hukum yang di lakukan Tergugat II yaitu, menerbitkan dua sertifikat yang tumpang tindih. Dalam hal ini para pihak Tergugat tidak dapat memberikan bukti-bukti selama persidangan. Sehingga majelis hakim mengabulkan sebagian permohonan Penggugat dan Penggugat yang memenangkan perkara ini. Akibat hukum yang timbul dalam perkara ini adalah Penggugat secara sah sebagai pemilik tanah yang menjadi objek perkara dan menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawah hukum serta membebani biaya selama persidangan kepada para pihak Tergugat. Untuk dua sertifikat yang telah rebit salah satunya (milik Tergugat I) menjadi cacar hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Acmad. *Menguak Teori Hukum (legal theory) dan Toeri Peradilan (judicialprudence) termasuk interpretasi Undang-Undang (legisprudence)*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2009.
- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Amriani, Nurnaningsi. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Chomzah, Achmad Ali. *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, dan Permasalahannya*. Jakarta: Pustaka Nasional, 2003.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya, 2005.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research Jilid 1*. Yogyakarta: Andi, 2000.
- Harahap, M Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*. Jakarta: Djembatan, 2006.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing. Malang, 2008.
- Kalo, Syafruddin. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004.
- Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*. Diedit oleh Rasisul Muttaqien. Bandung: Nusa Media, 2011.
- Leback, Karen. Penerjemah Yudi Santoso. *Teori-teori keadilan Cetakan ke-6*. Bandung: Nusa Media, 2018.
- Lubis, Mhd. Yamin, dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Otto, Jan Michiel. *Kajian sosio-legal: Seri Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum Edisi Pertama*. Denpasar: Penerbit Pustaka Larasan, 2012.
- Panjaitan, Saut P. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 2021.
- Parlindungan, A P. *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Prasetyo, Teguh. *Keadilan Bermartabat Perspektif Teori Hukum*. Bandung: Nusa Media, 2020.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum* 6 ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Sarjita. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.

- Sitorus, Oloan, dan Nomadyawati. *Hak Atas Tanah dan Kondominium*. Jakarta: Desa Media Utama, 1994.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Penerbit Universitas Indonesia: Jakarta, 1986.
- Soerodjo, Irawan. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2014.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2002. Fauzan, Muhammad. "Litigasi Dan Reformasi Peradilan Dalam Sistem Penyelesaian Sengketa Di Indonesia." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 50, no. 1 (2020).
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research Jilid 1*. Yogyakarta: Andi, 2000.
- Ibrahim, Johnny. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing. Malang, 2008.
- Kelsen, Hans. *General Theory of Law And State*. Edited by Rasisul Muttaqien. Bandung: Nusa Media, 2011.
- Khairina. *Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Jurnal Juris: vol. 13 no.1, 2014.
- Lubis, Mhd. Yamin, and Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Putri, Taufani Yunithia, Citra Dewi Saputra, M. Martindo Merta, and Alip Dian Pratama. "Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 15, no. 1 (2017): 37. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3153>.
- R Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta, 2008.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Sitorus, Oloan, and Nomadyawati. *Hak Atas Tanah Dan Kondominium*. Jakarta: Desa Media Utama, 1994.
- Susetyo, Heru. *Alternatif Penyelesaian Sengketa: Pendekatan Teori Dan Praktik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019.
- Tanya, Bernard L., Yoan N. Simanjuntak, and Markuis Y. Hage. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2010.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia: Teori Dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Zaidar. *Dasar Filosofi Agraria Indonesia*. Medan Pustaka Bangsa Press: Jakarta, 2004.