

**PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA HAK DI ATAS TANAH FASILITAS UMUM
(STUDI PUTUSAN 20/Pdt.G/2013/PN.SBG)**



TESIS

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister
Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

**Christina Putri Ayu
02022682125023**

Dosen Pembimbing Tesis:

**Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum.
Akhmad Habriand, S.H., M.Kn.**

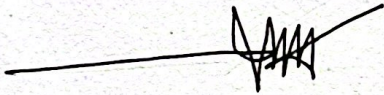
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2025**

TESIS
PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PENYELESAIAN
SENKGETA HAK DI ATAS TANAH FASILITAS UMUM
(STUDI PUTUSAN 20/Pdt.G/2013/PN.SBG)

OLEH:
CHRISTINA PUTRI AYU PANJAITAN
02022682125023

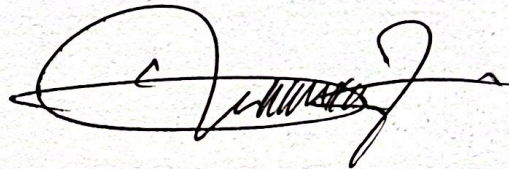
Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Telah Lulus Pada Tanggal 1 Juli 2025

Pembimbing Utama



Dr. Saut P. Panjaitan S.H., M. Hum.

Pembimbing Kedua



Akhrnad Habriand, S.H., M.Kn.

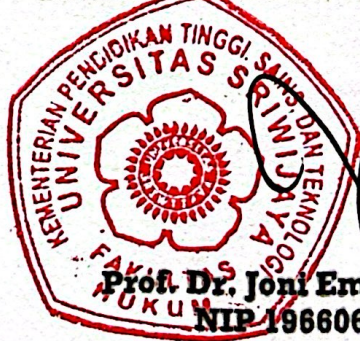
Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Prof. Dr., Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: CHRISTINA PUTRI AYU PANJAITAN
NIM	: 02022682125023
Alamat	: Jalan Sersan Sani No. 992A Palembang
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1.	Karya tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn.) baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan dari para pembimbing tesis.
3.	Dalam Karya Tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 1 Juli 2025
Yang membuat pernyataan



Christina Putri Ayu Panjaitan
NIM. 02022682125023

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa tesis dengan judul :

**PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PENYELESAIAN
SENKGETA HAK DI ATAS TANAH FASILITAS UMUM
(STUDI PUTUSAN 20/Pdt.G/2013/PN.SBG)**

Diajukan oleh :

NAMA : CHRISTINA PUTRI AYU PANJAITAN
NIM : 02022682125023

Telah dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister
Kenotariatan

Pembimbing Utama

Menyetujui,

Pembimbing Kedua



Dr. Saut P. Panjaitan S.H., M. Hum.
NIP. 196301211987031003



Akhmad Habriand, S.H., M.Kn.

Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan telah
Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Prof. Dr., Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

JUDUL TESIS

**PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
HAK DI ATAS TANAH FASILITAS UMUM (STUDI PUTUSAN
20/PDT.G/2013/PN. SBG)**

Disusun Oleh :

NAMA : CHRISTINA PUTRI AYU

NIM : 02022682125023

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
Pada Hari Selasa 1 Juli 2025 Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran
dan Masukkan dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

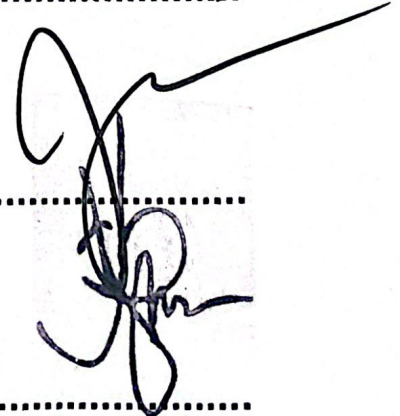
Ketua : Dr. Saut P. Panjaitan S.H., M. Hum.



Sekretaris : Akhmad Habriand, S.H., M.Kn.



Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.



Anggota 2 : Dr. Irsan, S.H., M.Hum.

.....

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

In The Name Of God

“Aku ditolak dengan hebat sampai jatuh, tetapi Tuhan menolong aku”

- Mazmur 118:13 -

“Janganlah takut, sebab Aku menyertai engkau, janganlah bimbang, sebab Aku ini Allahmu; Aku akan meneguhkan, bahkan akan menolong engkau; Aku akan memegang engkau dengan tangan kanan-Ku yang membawa kemenangan”

- Yesaya 41:10 -

Praise The Lord

Tesis ini penulis persembahkan kepada :

- ❖ **Orang tua yang ku kasihi**
- ❖ **Calon suami ku**
- ❖ **Saudara-saudaraku**
- ❖ **Sahabat-sahabatku**
- ❖ **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Shalom

Segala puji Syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yesus atas berkat dan anugrah-Nya yang sungguh berlimpah penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HAK DI ATAS TANAH FASILITAS UMUM (STUDI PUTUSAN 20/Pdt.G/2013/PN.SBG)”** yang tujuan penulisan Tesis ini adalah sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Seriwijaya.

Dalam penulisan tesis ini tentunya tidak terlepas dari kesulitan dan permasalahan yang dihadapi. Namun, dengan adanya hal tersebut penulis tetap berusaha agar Tesis ini dapat terselesaikan dengan dibantu oleh para dosen pembimbing Tesis. Penulis juga menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan tentunya terdapat kekurangan serta kesalahan karena keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan masukan yang membangun untuk kesempurnaan Tesis ini dan penulis juga berharap Tesis bermanfaat bagi para pembacanya.

Palembang, 1 Juli 2025



Christina Putri Ayu Panjaitan

UCAPAN TERIMA KASIH

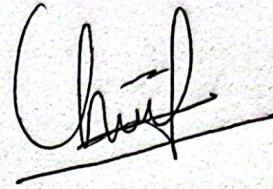
Shalom

Dalam penulisan Tesis ini tidak luput dari bantuan banyak para pihak, sehingga pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Allah Bapa di Surga, Tuhan Yesus Kristus, karena berkat dan anugerahNya yang sungguh-sungguh melimpah yang sampai saat ini masih menyertai saya dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan baik.
2. Kedua orang tua saya yaitu Bapak Altur Panjaitan SH dan Ibu Elisabeth Kalimartiana Tarigan yang sangat berjasa membesarkan dan memenuhi semua kebutuhan saya hingga tak kurangan apapun dalam menyekolahkan saya sampai kejenjang yang lebih tinggi dan menyemangati saya dalam penulisan Tesis ini hingga selesai, Terima kasih orangtua ku.
3. Calon Suami saya, Elisa Soritua Hutabarat yang selalu menemani saya baik dalam mempersiapkan berkas-berkas yang dibutuhkan, membantu dalam penulisan tesis ini, menjadi teman berdiskusi mengenai penyelesaian masalah dalam penulisan tesis ini dan yang selalu berdoa untuk saya dalam menyelesaikan Tesis ini, Terima Kasih abang.
4. Kedua saudaraku abang ku Albert Wilton Panjaitan dan adik ku Mario Alexander Panjaitan yang selalu menyemangati dan mendukungku dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Keluarga besar Panjaitan dan keluarga besar Tarigan yang selalu menyemangati ku dan menasehatiku dalam segala hal termasuk dalam menyelesaikan Tesis ini.
6. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

7. bapak Dr. M. Syaiffudin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekat I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., M.Hum., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Bapak Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Prof. Dr. Iza Rumesten, S.H., M.Hum., Selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
11. Bapak Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama. Saya ucapkan banyak terima kasih untuk selalu membimbing saya.
12. Bapak Akhmad Habriand, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Pembantu. Saya ucapkan terima kasih kepada untuk bimbingan dan banyak ilmu yang saya terima.
13. Ibu Dr. Meria Utama, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
14. Seluru dosen dan praktisi yang menjadi pengajar dalam Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah banyak memberikan ilmu dan Praktik untuk menjadi notaris.
15. Akademik Program Studi Magister Kenotariatan, kak febri kak yuda dan bu meta. Saya ucapkan terima kasih sudah sangat membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.
16. Sahabat-sahabat kecil saya yaitu Mikha Tambunan, Bosly Panggabean dan Ricky Tambunan yang selalu menyemangatiku dan menghiburku.
17. Terima kasih untuk semua pihak yang tidak penulis sebut yang selalu mendukung dan membantu dalam penulisan ini.

Palembang, 1 Juli 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christina', with a long horizontal stroke extending to the right.

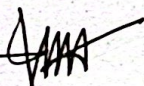
Christina Putri Ayu Panjaitan

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 sertifikat 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.

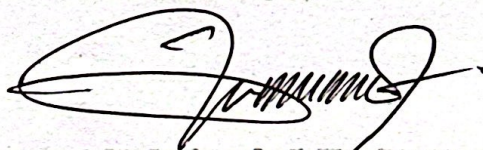
Kata Kunci : Pertimbangan Hukum Hakim, Penyelesaian Sengketa, Fasilitas Umum

Pembimbing I,



**Dr. Saut P. Panjaitan S.H., M. Hum.
NIP. 196301211987031003**

Pembimbing II,



Akhmad Habriand, S.H., M.Kn.

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013**

**LEGAL CONSIDERATIONS OF JUDGES IN RESOLVING DISPUTES
OVER RIGHTS TO PUBLIC FACILITY LAND
(A CASE STUDY OF DECISION NO. 20/PDT.G/2013/PN.SBG)**

ABSTRACT

The aims of this research are to analyze the judge's legal considerations in resolving land rights disputes over public facilities based on the Sibolga District Court Decision No. 20/Pdt.G/2013/PN.SBG and to examine the legal consequences arising from the judge's decision. This research belongs to normative juridical legal research using statutory and conceptual approaches. The results of this study reveals that the land ownership certificate number 65 of 1987 belonging to the plaintiff underwent a reduction in the land area from 280 m² to 266 m². The second defendant who reduced the land area justified the reduction by referring to regulations prohibiting ownership or construction near riverbanks or levees. Moreover, without the consent of the plaintiff, the first defendant had built buildings and fenced off the land that should belong to the plaintiff. The judge's consideration in this case was that Defendant I and Defendant II, in their responses, had denied the plaintiff's claim by mentioning that the claim was vague as the plaintiff did not specify the detail measurements of the disputed land. However, according to the panel of judges, the plaintiff had explained land dimensions clearly in his lawsuit. The judge partially granted the plaintiff's claim and ordered Defendants I and II to pay the costs incurred in the case and to return the disputed land.

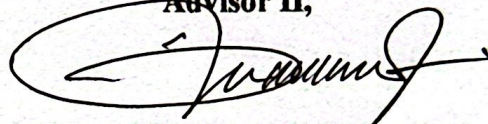
Keywords: Judicial Legal Considerations, Dispute Settlement, Public Facilities

Advisor I,



Dr. Saut P. Panjaitan S.H., M. Hum.
NIP. 196301211987031003

Advisor II,



Akhmad Habriand, S.H., M.Kn.

Acknowledged by
Head of the Notary Masters Study Program



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP 198109272008012013

Head of Technical Implementation Unit for Language
Universitas Sriwijaya



Dr. Drs. Djunaldi, MSLs
NIP. 196203021988031004

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
UCAPAN TERIMAKASIH	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penulisan	13
D. Manfaat Penulisan	13
E. Kerangka Teori	14

1. <i>Grand Theory</i>	14
2. <i>Middle Range Theory</i>	17
3. <i>Applied Theory</i>	18
F. Kerangka Konseptual	20
G. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian	22
2. Sifat Penelitian.....	23
3. Pendekatan Penelitian	23
4. Bahan Hukum Penelitian	25
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	26
6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	27
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	29
A. Tinjauan Umum Tentang Teori Keadilan	29
B. Tinjauan Umum Tentang Teori Pertimbangan Hukum Hakim.....	35
C. Tinjauan Umum Tentang Teori Penyelesaian Sengketa.....	43
D. Tinjauan Umum Tentang Teori Kepastian Hukum	50
BAB III PEMBAHASAN	53
A. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Penyelesaian	

Sengketa Hak di Atas Tanah Fasilitas Hukum	
Dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG	53
1. Duduk Perkara.....	53
2. Pertimbangan Hukum Hakim.....	58
B. Akibat Hukum Putusan	
Nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG	62
1. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Bagi Para	
Pihak.....	62
2. Akibat Hukum yang Telah Diterbitkan	65
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Rekomendasi.....	72
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebanyakan orang Indonesia memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting. Menurut Boedi Harsono, walaupun tidak dinyatakan dengan tegas, dari apa yang dicantumkan dalam konsiderans, pasal-pasal dan penjelasan, dapatlah disimpulkan bahwa pengertian agraria dan hukum agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA, digunakan dalam arti yang sangat luas. Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹

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 penguasa atas air, hukum pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian, hukum perikataan yang mengatur hak-hak

¹ Syafruddin Kalo, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004), 1.

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.²

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 digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.³ 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 public. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembangan

² Ibid., 2.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 10.

amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁴

Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam pasal 2 ayat (2) UUPA adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.

Termasuk dalam wewenang ini adalah:

- a. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU No. 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang).
- b. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.
- c. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum

⁴ Ibid., 79.

antara orang-orang dengan tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:

- a. Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warganegara asing
- b. Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seorang atau badan hukum

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah :

- a. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia
- b. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah
- c. Mengatur penyelesaian sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk

mencapai kesepakatan.⁵

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.⁶

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.

⁵ Ibid., 80.

⁶ Oloan Sitorus dan Nomadyawati, *Hak Atas Tanah dan Kondominium* (Jakarta: Desa Media Utama, 1994), 7.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah UUPA telah menggariskan adanya kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA.

Ruang Lingkup pendaftaran tanah menurut UUPA adalah:

1. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷

Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah dapat membantu dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahannya.

Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu

⁷ Erni Fauziah Lubis, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan di Atas Tanah Objek Perkara (Studi Putusan No. 56/G/2012/PTUNMDN)" (Universitas Sumatera Utara, 2017), 2.

meningkatkan kegiatan perekonomian rakyat, misalnya menjadikan sertipikat tersebut sebagai Jaminan. Sebab yang namanya sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang.⁸

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 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 sertifikat tidak berhak atas tanah yang

⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2008), 198.

disengketakan.⁹

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.

Salah satu contoh kasus yang menarik perhatian penulis adalah sengketa hak milik di atas tanah untuk fasilitas umum. Permasalahan ini menjadi rumit karena terjadi benturan antara para pihak yang memiliki sertifikat hak milik yang merupakan hak atas tanah yang diberikan kepada negara dengan hak menguasai negara atas tanah untuk menjadikan tanah tersebut menjadi fasilitas umum.

Pasal 27 UUPA menyatakan “Hak Milik Hapus Bila: karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18: “untuk Kepentingan umum, termaksud kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat

⁹ Lubis dan Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*.

dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Penjelasan pasal 18 UUPA menyatakan bahwa pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.¹⁰ Pasal 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan,” selanjutnya pada Pasal 1 ayat (1) Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 menyatakan bahwa “suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut: (a) Kepentingan bangsa dan negara, dan/atau (b) kepentingan masyarakat luas, dan/atau (c) kepentingan rakyat banyak/bersama, dan/atau (d) kepentingan pembangunan.”

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyatakan bahwa: “pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa,

¹⁰ Ibid.

negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.” Namun pada contoh kasus putusan nomor 20/PDT.G/2013/PN-SBG. Terdapat dua pihak yang sama-sama berhak dilindungi kepentingan hukumnya, keduanya juga memiliki alas hak yang sama yang diberikan oleh pemerintah berupa sertifikat hak milik atas tanah.

Pada putusan nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG, tuan Mathias Hutapea selaku Penggugat yang menggugat tuan Gamel Purba (Tergugat I) dan Badan Pertanahan Republik Indonesia cq. Bapak Kepala Badan Pertanahan Propinsi Sumatera Utara, cq Bapak atau Ibu Kepala Badan Pertanahan Sibolga (Tergugat II). Pokok gugatannya adalah tanah Penggugat semula seluas 280m² telah mengalami pengurangan pada saat mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat, maka ukuran luas tanah Hak Milik dari pihak Penggugat menjadi 266m² sesuai surat ukur nomor: 188/1987, atas pengurangan tersebut Penggugat menanyakan alasan pengurangan ukuran luas tanahnya kepada Tergugat II, yang akhirnya Tergugat II menjawab “tidak diperbolehkan memiliki tanah dan ataupun mendirikan bangunan di dekat bibir sungai/tanggul sungai manakala ke depan ada bencana berupa banjir atau longsor, itu ada aturannya sesuai dengan peraturan yang ada harus dipatuhi”. Hal ini tercantum dalam PP No. 38 tahun 2011 tentang sungai pasal 22, “Dalam hal di dalam sempadan sungai terdapat

tanggul untuk kepentingan pengendali banjir, perlindungan badan tanggul dilakukan dengan larangan menanam tanaman selain rumput, mendirikan bangunan, mengurangi dimensi tanggul.” Dan pada perda Kota Sibolga nomor 16 tahun 2012 tentang Bangunan Gedung pasal 14 “garis sempadan bangunan jalan sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan, lebar sungai.” Bahwa atas dasar uraian tersebut, tanpa sebab yang jelas Pihak Tergugat I membangun rumah tempat tinggalnya, di tanah hak milik dari Penggugat, yang dulunya berbatas dengan Jalan Setapak (Gang) disebut dengan Tanah Negara dan bibir Sungai/Tanggul Sungai. Sementara berdirinya bangunan rumah tempat tinggal Tergugat I tersebut adalah diatas tanah hak milik dari pihak Penggugat yang berbatasan di sebelah barat dari tanah hak milik. Penggugat disebut dengan Tanah Negara yaitu Jalan Setapak (Gang) dan Bibir Sungai Aek Doras (tepi Sungai Aek Doras) yang dipergunakan orang (masyarakat) disekitarnya untuk jalan masuk dari Jalan S. Parman sekarang Zainul Arifin ke Asrama Polisi dan ke rumah Penggugat. Tanah milik Penggugat yang diambil Tergugat I dengan tanpa seizin Penggugat yang berukuran Lebar ± 3 meter, Panjang ± 12 meter. Penggugat menilai bahwa berdasarkan uraian tersebut maka secara jelas pula pihak Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyalahi aturan hukum secara hukum

keputusan, tentang adanya penyerobotan tanah Hak milik tanah pihak Penggugat dan perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena merugikan hak orang lain.

Hakim pengadilan Negeri Sibolga mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan secara hukum bahwa Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah objek perkara tanpa seizin atau tanpa sepengetahuan dan tanpa pemberian hak dari Penggugat sebagai pemilik hak, menghukum Tergugat 1 untuk menyerahkan tanah objek perkara. Kemudian Tergugat 1 mengajukan banding, putusan banding justru menguatkan putusan sebelumnya, kemudian Tergugat 1 mengajukan permohonan kasasi namun di tolak, dan permohonan peninjauan kembali dari Tergugat 1 juga di tolak. Dalam kasus sengketa seperti ini hakim harus melihat pihak mana yang menguasai tanah tersebut secara fisik dan secara yuridis agar dapat memberikan keputusan yang tepat. dalam memutus kasus pertanahan diantara tiga kepentingan yaitu kepentingan pihak pertama dan kepentingan pihak kedua yang sama- sama menguasai tanah secara yuridis dan secara formil, serta kepentingan umum yang mana objek perkara merupakan fasilitas umum.

Berdasarkan pemaparan di atas penulis tertarik untuk

meneliti dan membahas lebih jauh masalah penyelesaian sengketa hak milik di atas tanah Tanah Negara, berdasarkan putusan dari pengadilan negeri Sibolga. Dengan judul penelitian **“PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HAK DI ATAS TANAH FASILITAS UMUM (STUDI PUTUSAN 20/Pdt.G/2013/PN.SBG)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa hal yang pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa hak di atas tanah fasilitas umum?
2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari amar putusan hakim pengadilan negeri dalam putusan nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa hak di atas tanah fasilitas umum.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari amar putusan hakim pengadilan negeri dalam putusan nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG.

D. Manfaat Penulisan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi

manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis di bidang hukum yaitu:

- a. Secara Teoritis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban dan masukan seerta sumbangsih ilmu dan pemahaman dalam permasalahan sengketa pertanahan yang marak terjadi di Indonesia.
- b. Secara praktis Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan untuk penelitian lebih lanjut dalam upaya untuk membentuk sistem peraturan perundang-undangan yang lebih tegas dan terperinci, sehingga peraturan hukum itu dapat melindungi hak dan kepentingan hukum semua lapisan masyarakat, terutama yang berhubungan dengan pertanahan. Selanjutnya dengan adanya penelitian ini, diharapkan aparat yang berwenang dapat membuat peraturan perundangundangan yang tepat, sehingga bisa memberikan kepastian hukum kepada masyarakat luas. Serta memberikan pengetahuan serta pembelajaran bagi seluruh pihak agar permasalahan serupa tidak terjadi lagi.

E. Kerangka Teori

Teori yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

1. *Grand Theory*

Pada penelitian ini *Grand Theory* yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori keadilan. Salah satu tokoh yang mengenalkan teori ini ialah Hans Kelsen. 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. Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.¹¹

Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesarbesarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhankebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan

¹¹ Hans Kelsen, *General Theory of Law And State*, ed. Rasisul Muttaqien (Bandung: Nusa Media, 2011), 7.

manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini apat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dn oleh sebab itu bersifat subjektif. Sebagai aliran positiivisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang disebut hukum alam. Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan- hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tentang konsep keadilan, Hans Kelsen yang menganut aliran positifisme, mengakui juga kebenaran dari hukum alam. Sehingga pemikirannya terhadap konsep keadilan menimbulkan dualisme antara hukum positif dan hukum alam, Menurut Hans Kelsen, “Dualisme antara hukum positif dan hukum alam menjadikan karakteristik dari hukum alam mirip dengan dualisme metafisika tentang dunia realitas dan dunia ide model Plato. Inti dari fislafat Plato ini adalah doktrinnya tentang dunia ide. Yang mengandung karakteristik mendalam. Dunia dibagi menjadi dua bidang yang berbeda : yang pertama adalah

dunia kasat mata yang dapat ditangkap melalui indera yang disebut realitas; yang kedua dunia ide yang tidak tampak.”¹²

2. *Middle Range Theory*

Dalam penulisan penelitian ini *Middle Range Theory* yang digunakan adalah Teori Pertimbangan Hukum Hakim. Teori pertimbangan hukum hakim merupakan teori dalam ilmu hukum yang menjelaskan bagaimana seorang hakim merumuskan keputusan berdasarkan berbagai faktor, termasuk norma hukum, asas hukum, fakta yang terungkap di persidangan, serta nilai-nilai keadilan. Menurut teori ini, hakim tidak sekadar menjadi "corong undang-undang." tetapi juga sebagai aktor intelektual dan moral yang memiliki kebebasan dalam menafsirkan hukum demi mencapai keadilan. Holmes, salah satu pemikir hukum terkemuka, menegaskan bahwa hukum tidak hanya dibentuk oleh logika semata, tetapi juga oleh pengalaman, nilai, dan intuisi manusia.

Dalam sistem peradilan Indonesia, pertimbangan hakim merupakan elemen krusial yang menentukan kualitas dan keadilan suatu putusan. Pertimbangan ini tidak hanya

¹² Ibid., 8.

didasarkan pada aspek yuridis formal, tetapi juga mempertimbangkan faktor-faktor non-yuridis seperti nilai sosial, moral, dan konteks budaya yang berkembang dalam masyarakat. Hal ini sejalan dengan amanat Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Di samping itu, dalam proses penalaran hukum, pertimbangan hakim melibatkan tiga komponen utama: aspek normatif (berdasarkan aturan hukum yang berlaku), aspek faktual (berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan), dan aspek evaluatif atau etis (berdasarkan rasa keadilan, kepatutan, dan nilai-nilai masyarakat). Teori ini juga sejalan dengan pendekatan *legal realism* yang menekankan bahwa keputusan hakim tidak murni objektif, melainkan dipengaruhi oleh latar belakang sosial, psikologis, dan bahkan ideologi pribadi sang hakim.

3. *Applied Theory*

Applied Theory yang dipakai dalam penulisan ini yaitu menggunakan Teori Penyelesaian Sengketa. Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa

melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui Lembaga pengadilan. Menurut Frans Hendra Winarta. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Penyelesaian Sengketa* mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.¹³

Rachmadi Usman, S.H., M.H. mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non- litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* di Amerika, di Indonesia biasanya

¹³ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 1-2.

disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).¹⁴ Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam UU 30/1999 tentang Arbitrase. Meskipun pada prakteknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan.

F. Kerangka Konseptual

1. Penyelesaian Sengketa

Menurut Nurnaningsi Amriani, Sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.¹⁵ Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dua cara, yaitu dengan penyelesaian

¹⁴ Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 8.

¹⁵ Nurnaningsi Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), 1.

sengketa melalui lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

2. Hak Penguasaan Atas Tanah

Boedi Harsono berpendapat bahwa pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki. Akan tetapi ada juga penguasaan secara yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, jadi dalam hukum pertahanan disamping dikenal penguasaan yuridis yang diikuti penguasaan fisik, adapula suatu penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.¹⁶

G. Metode Penelitian

Dalam kegiatan mencari, mengembangkan serta mengkaji kebenaran dari ilmu pengetahuan, haruslah

¹⁶ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik* (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2014), 19–20.

menggunakan metode- metode yang ilmiah.¹⁷ 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.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data skunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan 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.¹⁸ 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.¹⁹ Penelitian hukum normatif berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya oleh

¹⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1* (Yogyakarta: Andi, 2000), 4.

¹⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing (Malang, 2008), 25–26.

¹⁹ Ibid., 12.

karena itu landasan teori yang digunakan adalah landasan teori yang terdapat dalam hukum empiris atau teori-teori yang terdapat dalam sosiologi hukum.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.²⁰

3. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan adalah pendekatan menggunakan legislasi dan regulasi.²¹ Untuk penelitian praktis, maka pendekatan Perundang-Undangan akan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara satu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya, dengan Undang-Undang Dasar, atau antara regulasi dan

²⁰ Ibid.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2012), 40.

Undang-Undang. Untuk penelitian akademis, pendekatan Perundang-Undangan dibutuhkan dalam rangka menemukan ratiologis (mengapa suatu Undang-Undang diundangkan/ada) dan dasar ontologis lahirnya suatu Undang-Undang dalam upaya menangkap kandungan filosofi yang ada di balik pengundangannya. Dengan cara demikian, peneliti akan menemukan ada tidaknya benturan filosofi antar Undang-Undang dengan isu hukum/permasalahan yang diteliti.

b. **Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)**

Pendekatan konseptual merupakan suatu penggambaran dari konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.²² Pendekatan konseptual tidak bertitik tolak dari aturan hukum, karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk isu/masalah hukum yang dikaji. Oleh karena itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan bertitik tolak pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Penerbit Universitas Indonesia: Jakarta, 1986), 10.

berkembang dalam ilmu hukum dengan tujuan menemukan ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dikaji/dihadapi. Pandangan dan doktrin hukum berguna bagi peneliti untuk membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum.

4. Bahan Hukum Penelitian

Jenis dan sumber-sumber bahan penelitian ini berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh Pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan Perundang-Undangan, yurisprudensi dan traktat dalam penulisan ini meliputi:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

b. **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder berfungsi menuntun ke arah mana penelitian akan melangkah dalam melakukan penelitian, dan bersifat menunjang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literatur hukum Terkait buku-buku.

c. **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan, petunjuk, serta untuk membantu memahami istilah yang digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, jurnal, majalah, internet, tesis dan sebagainya.

5. **Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan penelitian ini adalah menggunakan studi kepustakaan, yaitu bahan pustaka yang peroleh dari Peraturan Perundang- Undangan, Buku Hukum, Artikel, Internet, kamus Hukum dan referensi lainnya.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian deskriptif analisis, analisis data yang dipergunakan adalah metode pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.²³

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.²⁴ Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan

²³ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 107.

²⁴ Ibid., 177.

secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.²⁵

²⁵ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008), 35.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Acmad. 2009, *Menguak Teori Hukum (legal theory) dan Toeri Peradilan (judicialprudence) termasuk interpretasi Undang-Undang (legisprudence)*. Kencana Perdana Media Group, Cetakan Ke-I Agustus, Jakarta. 286
- 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, hal. 53
- 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. 2012, *Kajian sosio-legal: Seri Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*. Penerbit Pustaka Larasan, Edisi Pertama, Denpasar, Bali, h. 122
- 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*. Nusa Media, Bandung, h. 113.
- 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.

Susetyo, Heru. *Alternatif Penyelesaian Sengketa: Pendekatan Teori dan Praktik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019.

Tanya, Bernard L., Yoan N. Simanjuntak, dan 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.

Usmani, Rachmadi. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

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

B. Jurnal/ Artikel/ Makalah

- Achmad, Sriyanti. *Pembatalan Dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Putusan MA No. 987 K/Pdt/2004)*. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Universitas Indonesia: Jakarta, 2003.
- Akbar, M Ali, Ana Siviana, dan Triyono. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Mengandung Cacat Formalitas dalam Pendaftaran tanah Pertama Kali (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 335/Pdt/2013/PT.Smg)." *Jurnal Diponegoro Law* 5, no. 4 (2016).
- Apriani, Arifin Bur & Desi. *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. Jurnal UIR Law Review: Volume 01, n.d.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Batas-Batas Perbuatan Melanggar Hukum Dan Perbuatan Melawan Hukum*. Medan : USU Press, 2004.
- Fauzan, Muhammad. "Litigasi dan Reformasi Peradilan dalam Sistem Penyelesaian Sengketa di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 50, no. 1 (2020).
- Khairina. *Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Jurnal Juris: vol. 13 no.1, 2014.
- Kolompoy, Diana. "Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum di Tinjau Dari UUPA." *Jurnal Lex Privatum* 7, no. 3 (2019).
- Lubis, Erni Fauziah. "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak

Milik yang diterbitkan di Atas Tanah Objek Perkara (Studi Putusan No. 56/G/2012/PTUNMDN).” Universitas Sumatera Utara, 2017.

Lubis, Noni Wulandari. “*Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Perintah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dikarenakan Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 457 K/TUN/2013)*.” *Jurnal Garuda Ristekdikti* (2017).

Mahmodin, Moh. Mahfud. *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara”*. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009

Nasution, Alwi Umri. “*Tinjauan Hukum Kekuatan Sertifikat Hak Milik Diatas Tanah Yang dikuasai Pihak Lain (Studi Kasus Atas Putusan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.39/G.Tun/2006/Ptun.Mdn)*.” Universitas Sumatera Utara, 2012.

Rejekiingsih, Triana. *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori*. Universitas Sebelas Maret: vol.5 No. 2, 2016.

Sihombing, Boysal Parulian. *Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Tesis Magister Kenotariatan: Universitas Sumatera Utara, 2016.

Siregar, M. Takkar. “*Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Atas Nama Anak Yang Bersumber Dari Nominee Akta (Studi Putusan Nomor: 433K/PDT/2016)*.” Universitas Sumatera Utara, 2020.

Sunge, Maisara. *Beban Pembuktian Dalam Perkara Perdata*. Universitas Negeri Gorontalo: Volume 9 Nomor 2, 2012.

C. Undang -undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1365 tentang *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)*

Peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara Nomor 5 Tahun 1995 tentang *Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai, dan Bekas Sungai di Provinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara.*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

D. Internet

Peraturan 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

Nugraha, Septian. 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