



**PENERAPAN PEMBATAAN PENUNTUTAN
PELAKSANAAN HAK ATAS TANAH UNTUK
MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI
PEMEGANG HAK**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

AGUS YULIANTO

8111411277

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2015

PERSETUJUAN PEMBIMBING

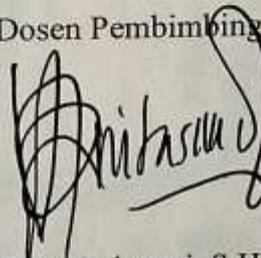
Skripsi dengan judul “Penerapan Pembatasan Penuntutan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak” telah disetujui oleh dosen pembimbing untuk diajukan ke sidang panitia ujian skripsi pada :

Hari : JUM'AT

Tanggal : 11/9 2015

Menyetujui,

Dosen Pembimbing



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn

NIP. 197410262008122003

Mengetahui,

Pembantu Dekan Bidang Akademik



PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pembatasan Penuntutan Pelaksanaan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak”, telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : *Rabu*
Tanggal : *30/ Sept 2015*

Penguji Utama



Drs. Suhadi .S.H., M.Si.

NIP. 196711161993091011

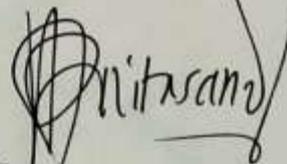
Penguji Anggota I



Rofi Wahanisa .S.H., M.H.

NIP. 198003122008012032

Penguji Anggota II



Rahayu Fery Anitasari .S.H., M.Kn.

NIP. 197410262008122003

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



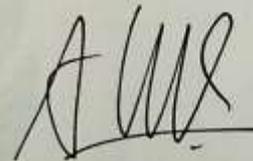
Drs. Sartono Sahlan .M.H.

NIP. 195308251982031003

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Peneliti menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat di dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik.

Semarang, September 2015



Agus Yulianto

8111411277

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agus Yuianto
NIM : 8111411277
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive RoyaltyFree Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :
PENERAPAN PEMBATAHAN PENUNTUTAN PEAKSANAAN HAK ATAS TANAH UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK

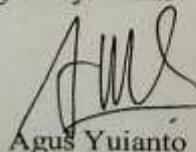
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada tanggal :

Yang menyatakan



Agus Yuianto

8111411277

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Dalam hidup seribu kali kegagalan tak akan membuatmu kalah, namun sekali menyerah maka kau telah kalah (Agus Yulianto).

PERSEMBAHAN

Untuk orang-orang yang amat berarti dalam hidup saya; Bapak H. Djuri (Bapak), Ibu Hj. Karminatun (Emak), serta Keluarga.

Kalian adalah dunia ku.

KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji peneliti panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan berkat, rahmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Penerapan Pembatasan Penuntutan Pelaksanaan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak”. Tak lupa pula shalawat serta salam kepada Baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa umat Islam dari zaman kegelapan ke zaman terang benderang, semoga dihari akhir nanti kita semua mendapat syafaatnya.

Terimakasih juga sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan doa kepada peneliti sehingga peneliti berhasil menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu, dalam kesempatan ini, secara khusus peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang;
2. Drs. Sartono Sahlan, M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
3. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., Pembantu Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
4. Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing. Terimakasih atas segala arahan, nasehat, dan ilmu yang senantiasa diberikan kepada peneliti;
5. Dosen Penguji skripsi yang telah menguji skripsi peneliti.

6. Dosen-dosen Fakultas Hukum yang tidak bisa peneliti sebutkan satu persatu yang telah sabar dalam memberikan ilmunya kepada peneliti dari semester satu hingga semester akhir, beserta karyawan-karyawan TU.
7. Kedua orangtua peneliti, Bapak H. Djuri dan Ibu Hj. Karminatun. Terimakasih telah menjadi penyemangat terbesar peneliti. Terimakasih atas semangat dan do'anya.
8. Keluarga peneliti. Terimakasih untuk semua semangat dan kesabarannya buat peneliti. Kalian adalah anugerah terbaik yang dimiliki peneliti. Serta keluarga besar peneliti.
9. Sahabat-sahabat terbaik. Muhammad Fatchurohman Nur Chabib, Sopyan Afri Mafari, Dani Saputra, Erwin Aditya Wibowo, Bobi Anteng BSP, dan lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Kalian selalu bisa membuat hari-hari yang kelabu menjadi lebih indah.
10. Sahabat-sahabat Kontrakan Pikolo. Terimakasih atas keseruan dan kebahagiaan setiap harinya. Persahabatan kita akan sampai kapanpun.
11. Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2011. Kalian adalah rekan yang hebat bagi peneliti.
12. Pihak lain, baik yang secara langsung maupun tidak langsung, telah membantu peneliti menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini tentu jauh dari kesempurnaan, sehingga segala bentuk saran dan kritik sangat diharapkan oleh peneliti. terakhir, peneliti berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat.

Semarang, September 2015



AGUS YULIANTO

8111411277

ABSTRAK

Yulianto, Agus 2015. *Penerapan Pembatasan Penuntutan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak*. Skripsi Bagian Ilmu Hukum. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Pembatasan Penuntutan, Kepastian Hukum

Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa permasalahan perkara pertanahan yang lebih dari 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan tidak bisa dilakukan gugatan. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Namun dilapangan masih banyak terjadi permasalahan pertanahan yang lebih dari 5 tahun namun tetap dapat dilaksanakan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan, sehingga tidak menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul setelah 5 tahun sertipikat diterbitkan, dan apakah kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah sebagaimana isi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis data kualitatif. Penelitian ini fokus pada pelaksanaan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Hasil dari penelitian ini adalah penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul lebih dari 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan adalah sama seperti penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul sebelum 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan. Penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi baik di Pengadilan atau Kantor Pertanahan. Jalur litigasi yaitu melalui jalur persidangan mulai dari gugatan, jawaban, replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, dan putusan. Sedangkan jalur non-litigasi yaitu mediasi yang dapat dilakukan di Pengadilan dan Kantor Pertanahan. Pembatasan penuntutan hak atas tanah dapat menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Karena pemilik tanah tidak akan selamanya was-was dengan kelangsungan kepemilikan tanahnya. Pihak lain yang merasa dirugikan juga akan punya waktu dengan batasan tertentu. Negara selaku pelaksana pendaftaran tanah akan lebih teliti dan menerapkan asas pendaftaran tanah secara baik, dan lebih bertanggung jawab. Simpulannya bahwa meskipun telah ada dalam peraturan, pelaksanaan pembatasan penuntutan hak atas tanah tidak dapat diterapkan. Saran yang dianjurkan diharapkan adanya revisi PP No. 24 Tahun 1997 dinaikkan menjadi undang-undang agar mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	10
1.3. Pembatasan Masalah	10
1.4. Rumusan Masalah	11
1.5. Tujuan Penelitian	11
1.6. Manfaat Penelitian	12
1.7. Sistematika Penulisan	12

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1. Pendaftaran Tanah	15
2.2. Sistem Pendaftaran Tanah.....	21
2.2.1 Sistem Pendaftaran Hak	24
2.2.2 Sistem Pendaftaran Akta	25
2.3 Sistem Publikasi.....	26
2.4. Penanganan Kasus Pertanahan.....	30
2.4.2. Tipologi Kasus Pertanahan	31
2.4.3 Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Jalur Litigasi	32
2.4.4 Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Jalur non-Litigasi	41
2.4.5 Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Badan pertanahan Nasional	45
2.5. Teori Kepastian Hukum.....	57
2.5. Kerangka Berpikir	52
BAB III. Metode Penelitian	53
3.1. Pendekatan Penelitian	53
3.2. Jenis Penelitian	54
3.3. Lokasi Penelitian	54
3.4. Fokus atau Variabel Penelitian.....	55
3.5. Sumber Data.....	55
3.6. Alat dan Teknik Pengumpulan Data	57

3.7. Objektivitas dan Keabsahan Data	59
3.8. Analisis Data	60
BAB IV. Hasil dan Pembahasan	64
4.1. Hasil Penelitian	64
4.1.1. Penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan.	64
4.1.2. Kepastian hukum pemegang hak atas tanah dapat dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah.	72
4.2. Pembahasan	79
4.2.1. Penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan.	79
4.2.2. Kepastian hukum pemegang hak atas tanah dapat dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah.	90
BAB V. Penutup	98
5.1. Simpulan	98
5.2. Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	101

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kasus Pertanahan tahun 2013-2014	6
--------------------------------------------------	---

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.2 Alur Prosedur Perkara Perdata	84
Gambar 4.2 Mekanisme mediasi di Kantor Pertanahan	87

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, tertuang dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan demikian dapat diartikan bahwa segala yang ada di Negara ini adalah untuk kemakmuran rakyat, untuk dilaksanakan agar tercapai segala cita-cita Bangsa. Salah satu kekayaan yang ada di Indonesia adalah tanah, tanah adalah bagian bumi terluar yang mempunyai satuan terbatas yaitu panjang dan lebar, yang dikuasai oleh Negara baik secara langsung maupun tidak langsung. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), Tanah adalah (1) permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas sekali, (2) keadaan bumi disuatu tempat, (3) permukaan bumi yang diberi batas, (4) bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, cadas, napal dan sebagainya (Harsono, 2008: 19).

Kepemilikan hak atas tanah bisa dimiliki perorangan atau badan hukum dengan ketentuan yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Peraturan yang saat ini berlaku di Indonesia tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau dalam penelitian ini disebut PP No. 24 Tahun 1997, peraturan tersebut menjadi acuan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Setiap kepemilikan hak atas tanah harus

didaftarkan sebagai penanda bukti tanah tersebut akan pemiliknya, dalam pasal 1

PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan pengertian pendaftaran tanah yaitu :

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah maka manfaat yang diperoleh adalah memperoleh kepastian hukum, memudahkan pihak-pihak yang memerlukan informasi mengenai tanah tersebut, dan tertib administrasi pendaftaran tanah akan terlaksana tercantum dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah selain dilakukan secara sporadik juga bisa dilakukan dengan cara sistemik.

Pendaftaran tanah menggunakan beberapa sistem dalam pelaksanaannya, sistem ini merupakan representasi dari sejarah dan kebiasaan masyarakat dalam Negara tersebut. Sistem pendaftaran tanah dibedakan antara sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) dan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik sistem pendaftaran akta maupun hak, akta merupakan sumber data yuridisnya (Harsono, 2008: 76).

Tidak semua Negara menggunakan sistem yang sama dalam pendaftaran tanah, ada juga beberapa Negara yang menggunakan sistem yang lain atau bahkan mengkombinasikan sistem yang telah ada dengan tujuan mengambil kebaikan dan

mengurangi kelemahan dari keduanya. Sistem pendaftaran tanah erat kaitannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah, yang mana bersifat “terbuka” artinya bagi pihak yang berkepentingan dan memerlukan maka informasi mengenai data akan tanah bisa mengetahuinya. Kebanyakan Negara menggunakan sistem pendaftaran tanah positif dan negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka akan menghasilkan register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang menjadikan orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (Harsono, 2008: 80).

Menurut sistem publikasi negatif surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Sehingga jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Selalu ada kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa berkepentingan terganggu dan bisa membuktikan sebaliknya. Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia bukanlah positif ataupun negatif, melainkan negatif yang mengandung unsur positif.

Selalu akan bermunculan berbagai persoalan yang menjadikan sistem pendaftaran tanah tidak ada yang benar-benar sempurna, karena semua

mempunyai kelemahan dan kelebihan masing-masing. Mengingat begitu krusialnya peran tanah bagi kehidupan manusia dalam upaya memenuhi kebutuhan pokok, maka tanah menjadi objek yang amat rentan terhadap permasalahan. Sampai dengan bulan September 2013, jumlah kasus pertanahan mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47,69% yang tersebar di 33 Propinsi seluruh Indonesia (<http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> diakses pada 23 februari 2015).

Setiap permasalahan dapat diselesaikan dengan cara litigasi maupun non-litigasi, begitu pula dengan permasalahan pertanahan tersebut. Penyelesaiannya setiap permasalahan bisa dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi, itu sepenuhnya menjadi hak pihak-pihak yang berperkara. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 sebenarnya telah memberikan peraturan pembatasan dan pencegahan agar masalah pertanahan tidak berlarut-larut, berbunyi :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Maksud dari ayat ini adalah sertipikat harus diterbitkan untuk seseorang atau badan hukum dengan itikad baik menguasainya, sehingga diperlukan ketelitian dari pihak pemerintah dalam proses pendaftaran tanah. Sertipikat hak

atas tanah bisa dilakukan penuntutan pelaksanaan haknya oleh pihak yang merasa mempunyai kepentingan dan dapat membuktikan, namun itu berlaku disebelum 5 tahun terhitung sejak sertipikat diterbitkan. Setelah 5 tahun dan tidak ada penuntutan hak di Kantor Pertanahan atau Pengadilan maka pihak yang merasa berkepentingan atas tanah tersebut tidak bisa melakukan penuntutan hak. Namun realita yang terjadi adalah banyak permasalahan tanah yang diselesaikan di jalur litigasi maupun non-litigasi yang telah melebihi 5 tahun dengan berbagai tipologi permasalahannya.

Dalam penelitian ini fokus lokasi penelitian di Kabupaten Semarang karena peneliti dahulu pernah melakukan Praktik Kerja Lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, sehingga diharapkan akan lebih mudah untuk menyelesaikannya. Menurut data seksi sengketa, konflik, dan perkara pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tahun 2014 ada sebanyak 25 Perkara, termasuk perkara sisa tahun 2013. Namun yang rinciannya hanya akan mencakup mengenai perkara yang lebih dari 5 tahun, Rincian sebagai berikut :

Tabel 1.1
Kasus Pertanahan 2013-2014

No.	Tanggal Masuk	Nomor Perkara	Pokok Perkara	Tipologi Perkara	Status
1.	10 Mei 2013	42/Pdt.G/2013/PN.U ng	Gugatan Melawan Hukum	Sengketa penguasaan dan kepemilikan	Selesai
2.	30 September 2013	70/Pdt.G/2013/PN.U ng	Gugatan Melawan Hukum	Penguasaan dan kepemilikan	Selesai
3.	7 Oktober 2013	74/Pdt.G/2013/PN.U ng	Gugatan Waris dan Perbuatan Melawan Hukum	Penguasaan dan kepemilikan	Selesai

4.	15 Januari 2014	01/Pdt.G/2014/PN.U ng	Gugatan Melawan Hukum	Penguasaan dan kepemilikan	Bandin g
5.	28 Januari 2014	06/Pdt.G/2014/PN.U ng	Gugatan Pembatalan Jual beli	Wanprestasi	Gugata n Dicabu t
6.	03 April 2014	99/Pdt.G/2014/PN.S mg	Gugatan Melawan Hukum	Penguasaan dan kepemilikan	Selesai
7.	21 April 2014	43/Pdt.G/2014/PN.U ng	Gugatan Melawan Hukum	Penguasaan dan kepemilikan	Bandin g
8.	05 Mei 2014	44/Pdt.G/2014/PN.U ng	Gugatan Sengketa Tanah	Penguasaan dan kepemilikan	Belum Selesai
9.	26 Juni 2014	61/Pdt.G/2014/PN.U ng	Gugatan Melawan Hukum	Penguasaan dan kepemilikan	Belum Selesai
10.	14 Agustus 2014	76/Pdt.G/2014/PN.U ng	Gugatan Melawan Hukum tanpa hak penguasaan sertipikat	Penguasaan dan kepemilikan	Belum Selesai

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Dengan begitu banyak permasalahan yang masuk dan melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, maka penelitian tentang penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dianggap penting. Agar kepastian hukum pemegang hak bisa dijamin secara nyata oleh pemerintah.

Sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam penelitian ini akan dicantumkan beberapa penelitian terdahulu, diantaranya :

Skripsi dari Arum Tri Nugrahi untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang berjudul Pelaksanaan Sistem

Publikasi pendaftaran Tanah di Kabupaten Pemalang (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997). Dalam rumusan masalahnya membahas tentang pelaksanaan, manfaat dan kendala dari pelaksanaan sistem publikasi di Kabupaten Pemalang, memaparkan di Kabupaten Pemalang pelaksanaan sistem publikasi pendaftaran tanah telah berjalan dengan lancar karena keaktifan petugas pendaftaran tanah, sistem yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak, dan sertipikat bukan sebagai alat bukti yang kuat. Manfaat yang diperoleh dari pelaksanaan sistem publikasi ini adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak, memberikan kemudahan bagi masyarakat, memperkecil sengketa tanah, memberikan administrasi bidang pertanahan. Sedangkan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya adalah administrasi pertanahan yang kurang tertib, masyarakat kurang memahami peraturan tentang pertanahan, jarak desa yang terlalu jauh dari kantor pertanahan, dan adanya sengketa.

Skripsi yang ditulis oleh Lina Kristiyanti mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta berjudul Implementasi Sistem Publikasi Negatif Dengan Unsur Positif terhadap kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah. Skripsi tersebut menerangkan bahwa penerbitan beberapa sertifikat di Kelurahan Kadapiro Surakarta belum memenuhi asas aman pendaftaran tanah. Dalam penyelenggaraannya belum dilakukan secara cermat dan teliti baik dalam proses pengukuran bidang tanah maupun tidak dipetakannya tanah yang sudah bersertifikat. Cacat administrasi seperti inilah yang menimbulkan dampak berupa terbitnya dobel sertifikat atau *overlapping*. Sehingga terjadinya sertifikat ganda merupakan konsekuensi logis dari sistem publikasi negatif dengan unsur positif

yang diterapkan di Indonesia. Sistem publikasi negatif dengan unsur positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia tidak memberikan kepastian hukum terhadap Sertifikat tersebut di Kelurahan Kadapiro Surakarta. Penerbitan sertifikat yang diakui mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat ternyata masih dapat dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Sistem publikasi negatif dengan unsur positif tidak bisa mewujudkan tujuan utama dari pendaftaran tanah yakni menjamin kesejahteraan rakyat Indonesia dengan memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan diberlakukannya sistem tersebut, banyak lahan tersandung permasalahan pendaftaran dan bisa diambilalih oleh pihak yang secara hukum dinyatakan lebih mempunyai hak.

Selain itu dalam jurnal *Lex Privatum*, Vol.1/No.5/November/2013 oleh Fandri Entiman Nae dalam artikel skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado. Berjudul “Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat”. Dalam Jurnal tersebut berpendapat bahwa: Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya, segala sesuatu akan mudah diketahui yang sifatnya pasti, bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan juga berfungsi sebagai tempat mata pencaharian. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang

hak yang bersangkutan. Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu bukti surat yang didalamnya terdapat status dan dasar hukum, identitas pemegang hak, Letak dan luas obyek tanah atau kepastian obyek.

Pembahasan mengenai pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah dianggap penting, karena sejauh ini peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah masih mempunyai banyak celah untuk dimasuki. Agar kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin, meskipun disisi lain kita menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif sehingga sepanjang pihak lain bisa memberikan bukti yang lebih kuat maka tanah tersebut bisa berpindah kepemilikan, ini dinilai sebagai hal yang kontradiktif dengan tujuan pendaftaran tanah. Dengan demikian penulis membuat karya ilmiah skripsi berjudul **“PENERAPAN PEMBATAAN PENUNTUTAN PELAKSANAAN HAK ATAS TANAH UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut :

- a. Kebenaran data dalam pendaftaran tanah bukan menjadi hal mutlak, namun kuat, sehingga jika suatu saat ada yang bisa melakukan pembuktian lebih kuat maka tanah akan berpindah kepemilikan.

- b. Ketelitian data dalam proses pendaftaran tanah harus menjadi fokus utama, karena banyak permasalahan bersumber dari data.
- c. Pelaksana pendaftaran tanah dalam hal ini pemerintah tidak mempunyai sifat aktif dalam memastikan kebenaran data dalam sertipikat tanah.
- d. Banyak perkara yang muncul mengenai tuntutan pelaksanaan hak atas tanah yang lebih dari 5 tahun, bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.
- e. Kepastian hukum pemilik hak atas tanah yang menjadi tujuan pendaftaran tanah menjadi tidak berlaku karena pihak yang merasa dirugikan bisa melakukan penuntutan hak kapanpun asalkan mempunyai data dan bukti yang lebih kuat.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar pembahasan tidak terlalu meluas dan menimbulkan kebingungan, maka dirasa perlu dilakukan pembatasan rumusan permasalahan. Batasan masalah untuk mempermudah didalam memahami skripsi ini, hanya sebatas bagaimana penerapan pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah yang lebih dari 5 tahun di Kabupaten Semarang agar kepastian hukum pemegang hak sebagaimana amanat dari tujuan pendaftaran tanah dapat terlaksana, dan terbatas hanya dalam permasalahan pertanahan yang masuk kategori perkara. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 selain menjadi penanda bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah Indonesia bukan negatif dan bukan pula positif melainkan negatif yang mengandung unsur positif juga mengandung arti pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah oleh pihak lain dengan tenggang waktu 5 tahun, agar

bisa disandingkan dengan tujuan pendaftaran tanah mengenai kepastian hukum pemegang hak atas tanahnya.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumuskan masalah yang dibuat sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan?
2. Apakah kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah sebagaimana isi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997?

1.5 Tujuan Penulisan

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memahami dan menganalisis penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum pemegang hak atas tanah bisa dijamin oleh penetapan pembatasan penuntutan hak atas tanah sebagaimana isi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

1.6 Manfaat Penulisan

Kegunaan atau manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan atau manfaat teoritis

Untuk menambah pengetahuan bagi peningkatan dan perkembangan ilmu hukum khususnya di Bidang Hukum Agraria mengenai gugatan atas tanah yang terlampaui waktu (5 tahun).

2. Kegunaan atau manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi banyak pihak terkait permasalahan tanah yang ada di berbagai daerah, mengenai sejauh mana penerapan pembatasan penuntutan permasalahan tanah dalam pelaksanaan di masyarakat sebagai jaminan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.

1.7 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini secara garis besar dibagi menjadi tiga bagian, yaitu bagian awal, bagian isi, dan bagian akhir skripsi.

1.7.1 Bagian Awal Skripsi

Bagian awal skripsi terdiri dari atas sampul, lembar kosong berlogo Universitas Negeri Semarang, lembar judul, lembar pengesahan, lembar pernyataan, lembar motto dan peruntukan, lembar abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, dan daftar lampiran.

1.7.2 Bagian Pokok Skripsi

Bagian pokok terdiri atas bab pendahuluan, teori yang digunakan untuk landasan penelitian, metode penelitian, hasil penelitian, dan penutup.

Bab I Pendahuluan

Bagian ini adalah bab pertama skripsi yang mengantarkan pembaca untuk mengetahui apa yang diteliti, mengapa dan untuk apa penelitian dilakukan. Oleh karena itu, bab pendahuluan memuat uraian tentang (1) latar belakang, (2) identifikasi masalah, (3) pembatasan masalah, (4) rumusan masalah, (5) tujuan penulisan, (6) manfaat penelitian, (7) sistematika penulisan

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang landasan teori yang berhubungan dengan pertanahan dan kepastian hukum.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini berisi tentang dasar penelitian, jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data primer dan sekunder, metode pengumpulan data, keabsahan data, analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan membahas penelitian mengenai bagaimana penyelesaian permasalahan perkara yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan dan menjelaskan kepastian hukum dapat dijamin dengan diterapkannya pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah.

Bab V Penutup

Pada bab ini berisi simpulan dari berbagai pembahasan dan hasil penelitian yang telah dilakukan serta pada bab ini juga memuat saran untuk menyempurnakan hasil penelitian yang ada dilapangan.

1.7.3 Bagian Akhir

Bagian akhir terdiri atas daftar pustaka dan lampiran-lampiran untuk melengkapi penulisan skripsi ini. Daftar pustaka memaparkan tentang daftar buku dan literatur yang digunakan dan berkaitan dengan penelitian. Lampiran berisi tentang kelengkapan skripsi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan hal penting dalam hukum pertanahan, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Karena begitu pentingnya sehingga Undang-Undang Pokok Agraria atau disebut UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia (Supriadi, 2008: 152).

Pendaftaran tanah penting untuk dilakukan karena untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pihak yang dijamin kepentingannya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah karena dengan mudah dapat memberikan bukti kepemilikan yang sah, dan kepentingan pihak lain yang membutuhkan informasi (calon pembeli atau calon kreditur) bisa memperoleh informasi di Kantor Pertanahan dengan meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) (Tahupeiory, 2012:8).

Pengertian pendaftaran Tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tersebut meliputi beberapa hal, Pasal 19 ayat (2) UUPA menjelaskan antara lain :

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

Adapun data yang terhimpun pada pendaftaran tanah meliputi 2 bidang, yaitu:

- a. Data fisik mengenai tanahnya, yaitu meliputi lokasi, batas-batas, luas tanahnya ada atau tidak bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis mengenai haknya, yaitu antara lain mengenai haknya apa, siapa pemegang haknya ada atau tidak adanya hak pihak lain (Harsono, 2008: 73).

Objek pendaftaran tanah ada dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dimiliki dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengelolaan.
- c. Tanah wakaf.
- d. Hak milik atas satuan rumah susun.
- e. Hak tanggungan.
- f. Tanah Negara.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pendaftaran tanah untuk pemeliharaan data. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis, rincian kegiatannya terdapat dalam Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997, meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b. pembuktian hak dan pembukuannya.
- c. penerbitan sertifikat.
- d. penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen (Tahupeiory, 2012: 12).

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Hak-hak atas tanah yang bisa didaftarkan ada dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, hak-hak tersebut antara lain :

- a. Hak milik.
- c. Hak guna usaha.
- d. Hak guna bangunan.
- e. Hak pakai.
- f. Hak sewa.
- g. Hak membuka tanah.
- h. Hak memungut hasil hutan.

- i. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Asas pendaftaran tanah merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula dalam pendaftaran tanah. Sehingga asas menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah (Supriadi, 2008: 164).

Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 telah mengatur asas pendaftaran tanah, antara lain asas sederhana, terjangkau, aman, mutakhir, dan terbuka (Chomzah, 2004: 5). Penjelasan dari asas-asas tersebut adalah :

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah (*Recht Cadaster*), yang berbunyi :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tujuan tersebut kemudian mendapat rincian lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari Pendaftaran Tanah yaitu:

- a. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah, A.P Parlindungan (1999: 2)

berpendapat bahwa:

- (a) Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- (b) di zaman informasi sekarang ini, kantor pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintahnya sendiri agar rencana pembangunan dapat berjalan dengan baik, dan juga bagi masyarakat. Informasi tersebut haruslah berisi data fisik dan data yuridis tanah dengan benar, dan bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas tanah tersebut.
- (c) sehingga oleh karena itu perlulah tertip administrasi pertanahan dijadikan hal yang wajar.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, menurut Sir Charles Fortescue-Brickdate dalam Supriadi (2008: 166) ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a. *Security*, atau keamanan sehingga seseorang akan merasa aman karena membeli tanah atau mengikatkan tanah tersebut dengan jaminan hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga dapat dimengerti oleh masyarakat.
- c. *Accuracy*, ketelitian harus menjadi hal yang utama dalam pendaftaran tanah, agar kebenaran data bisa dipertanggung jawabkan.
- d. *Expedition*, lancar sehingga menghindari hal yang berlarut-larut dalam pendaftaran tanah.
- e. *Cheapness*, artinya dengan biaya terjangkau.
- f. *Suitability to circumstances*, tetap berharga baik sekarang maupun nanti.

- g. *Completeness of the record*, terdiri dari perekaman harus lengkap dan pendaftaran harus didasarkan atas keadaan waktu didaftarkan.

Setelah sertipikat diterbitkan BPN akan melakukan penyajian data fisik dan data yuridis, dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan. Mengenai sifat keterbukaan data terdapat dalam pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997. Lebih rinci mengenai penyajian data fisik maupun data yuridis terdapat dalam pasal 187 s/d 192 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 (Harsono, 2008:504)

2.2 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah adalah pakem atau landasan yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu Negara bergantung pada asas hukum yang dipakai dalam mengalihkan hak atas tanahnya, terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Menurut asas itikad baik, orang yang memperoleh suatu hak atas itikad baik, maka dia akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik, sedangkan kelemahannya adalah sulit menentukan itikad baik seseorang. Sistem pendaftaran tanah yang mengacu pada asas itikad baik disebut sistem positif.

Selanjutnya menurut asas *nemo plus iuris* orang tidak boleh mengalihkan hak melebihi dari hak yang ada padanya. Hal ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah tidak diperbolehkan atau batal demi hukum. Asas ini untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Sistem pendaftaran tanah yang mengacu pada asas *nemo plus iuris* disebut sistem negatif. Sekalipun

suatu negara menganut salah satu asas hukum tersebut, tidak ada yang secara murni menganut satu sistem saja. Hal tersebut karena kedua sistem tersebut mempunyai kekurangan dan kelebihan masing-masing. Sehingga setiap Negara mencari jalan keluar sendiri untuk mengatasi kekurangan dan kelebihan sistem tersebut (Hartanto, 2014: 48).

Hal-hal yang dipermasalahkan dalam sistem pendaftaran tanah adalah:

- a. Apa yang didaftar.
- b. Bentuk penyimpanan data.
- c. Penyajian data yuridis.
- d. Bentuk tanda bukti hak (Harsono, 2005: 76).

Salah satu sistem yang banyak diterapkan di beberapa Negara adalah sistem torrens, Negara yang menggunakannya antara lain India, Malaysia, dan Singapura. Sistem Torrens merupakan sistem yang lahir di Australia, diperkenalkan oleh Sir Robert Richard Torrens asal Australia. Ciri dari sistem Torrens adalah sebagai berikut:

- a. *Security of title*, kebenaran dan kepastian dari hak tersebut terlihat dari rangkaian peralihan haknya dan memberikan jaminan bagi yang memperoleh gugatan pihak lain.
- b. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan. Dengan adanya pendaftaran tersebut maka tidak perlu selalu diulangi dari awal setiap adanya peralihan hak.
- c. Penyederhanaan atas alas hak yang berkaitan.
- d. Terjaminnya ketelitian (Hartanto, 2014: 50).

Sistem Torrens ini mempunyai beberapa kelebihan dalam pelaksanaannya, kelebihan sistem Torrens antara lain:

- a. Menetapkan biaya-biaya yang tak terduga sebelumnya.
- b. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
- c. Meniadakan kebanyakan rekaman.
- d. Secara tegas menyatakan dasar haknya.
- e. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat.
- f. Meniadakan (hampir tidak terwujud) pemalsuan.
- g. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada transaksi yang menjengkelkan, oleh karena yang memanfaatkan memperoleh dari sistem tersebut yang membayar biaya.
- h. Meniadakan alas hak pajak.
- i. Memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena Negara menjaminya tanpa batas (Supriadi, 2008: 167).

Disamping kelebihan sistem Torrens ini, dapat diambil beberapa hal, antara lain:

- a. Sistem ini mengganti kepastian dari ketidakpastian.
- b. Sistem ini *shilling* dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian.
- c. Sistem ini mengubah menjadi singkat dan kejelasan dari ketidakjelasan dan bertele-tele.

Dalam sistem Torrens ini yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of titles*), seperti yang digunakan dalam penyelenggaraan

pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961. Hal tersebut tampak dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan, dan adanya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar (Hartanto, 2014: 50).

2.2.1 Sistem Pendaftaran Hak

Ciri-ciri sistem ini adalah:

- a. Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- b. Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.
- c. Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Pada sistem pendaftaran hak, pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam

penyelenggaraan pendaftarannya bukan akta yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif. Sebelum dilakukan pendaftaran hak oleh pejabat pendaftaran tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan (Harsono, 2008: 78).

Kekurangan sistem pendaftaran hak adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak. Adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak (Sutedi, 2007: 117).

2.2.2 Sistem Pendaftaran Akta

Menurut sistem ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa “Sertipikat dinyatakan sebagai alat bukti yang sah dan kuat”. Sehingga jaminan perlindungan yang diberikan tidak bersifat mutlak. Selalu ada kemungkinan gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok sistem ini adalah :

- a. Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata dikemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran atas tanah.
- b. Pejabat pertanahan berperan pasif, artinya ia tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.
- c. Kebaikan dari sistem negatif yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data-data tersebut.

Sedangkan kelemahan dari sistem negatif adalah :

- a. Peran pasif dari pejabat pertanahan menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah.
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam (Tahupeior, 2012: 36).

2.3 Sistem Publikasi

Pada garis besarnya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sehingga dapat dikatakan bahwa sistem publikasi adalah perpanjangan dari sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam

register sebagai pemegang haklah yang menjadikan seseorang pemegang hak atas tanah yang bersangkutan bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*Title by registration / Register is everything*). Bahwa Negara menjamin kebenaran data yang disajikan dan orang boleh mempercayai kebenaran data tersebut secara penuh (Harsono, 2008: 80). Sistem publikasi positif juga menggunakan asas itikad baik yang berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetap memperoleh hak menurut hukum (Sutedi, 2010: 117).

Sedangkan dalam sistem publikasi negatif selalu menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), bukan pendaftaran yang digunakan untuk menentukan perpindahan hak, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan perpindahan hak kepada pembeli. Dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus juris* yang artinya orang tidak boleh menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punya sendiri. Maka data yang disajikan tidak boleh dipercaya secara penuh kebenarannya karena Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan (Harsono, 2008: 80). Di dunia ini sejauh ini tidak ada yang menggunakan salah satu asas tersebut secara murni karena masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangan masing-masing (Sutedi, 2010: 117).

2.3.1 Sistem Publikasi dalam UUPA

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur (bertendensi) positif. Sistem tersebut akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan Pasal

19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Kata “kuat” disini bukan berarti mutlak, sehingga segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertipikat tersebut tidak benar. Hal tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah maupun peta pendaftaran. Sehingga jika tidak dibuktikan kebenaran yang sebaliknya maka data tersebut harus dianggap benar, baik dalam kehidupan sehari-hari maupun perkara di Pengadilan (Handoko, 2014: 108).

Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif juga memungkinkan pihak yang merasa kepentingannya terganggu dapat melakukan keberatan dalam hal ini mengajukan gugatan di pengadilan, dalam waktu yang tidak ditentukan. Sehingga sampai kapanpun mereka yang merasa terganggu kepentingannya bisa melakukan gugatan dan mereka pemilik hak atas tanah akan hidup dalam keadaan yang tidak tenang karena memikirkan tanahnya apabila suatu saat nanti dirina akan menghadapi gugatan dari pihak lain atau mungkin keturunannya. Hal ini juga menimbulkan adanya kesempatan atau peluang oleh pihak lain yang sebenarnya hanya penggarap tanah (bukan pemilik sebenarnya) menggugat tanah tersebut, atau “ingin mengambil” hak orang lain. Dengan kata lain kepastian hukum pemegang hak atas tanah tidak terjamin dengan baik oleh negara (Syarief, 2014: 72).

Sistem yang digunakan di UUPA bukanlah sistem positif, karena dalam sistem positif data yang tertulis dijamin kebenarannya bukan hanya sebagai pembuktian yang kuat. Sebenarnya dengan adanya sertifikat sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah, dengan seluruh urutan prosedur dan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan pada sistem pendaftaran tanah lebih dominan model sistem positif. Penegasan karakter sistem negatif terlihat pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), yang secara tegas menyatakan sistem pertanahan kita menganut sistem negatif. Salah satu yurisprudensi tersebut adalah Putusan MARI No. Reg. 459 K/ Sip/1975, tanggal 18 September 1975.

Mengingat sistem negatif tentang pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang dalam register bukan berarti absolut pemilik tanah apabila kebenaran dapat dibuktikan oleh pihak lain. Karakter positif yang terlihat dalam proses pendaftaran tanah adalah: 1) adanya panitia A dan B yang tugasnya melakukan pengujian dan penelitian, dengan melakukan pengujian dan penelitian terhadap tanah yang akan didaftarkan diharapkan bisa menjamin kepastian hukum tanah yang didaftarkan (Pasal 19 UUPA). 2) dalam PP No.24 Tahun 1997, PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara materiil dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta, pejabat yang berwenang berhak menolak melakukan pendaftaran tanah jika pemilik tidak berwenang melakukan haknya, pemerintah menyediakan model-model akta untuk memperlancar mekanisme

tugas-tugas PPAT, adanya sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif juga memungkinkan pihak yang merasa kepentingannya terganggu dapat melakukan keberatan dalam hal ini mengajukan gugatan di pengadilan, dalam waktu yang tidak ditentukan. Sehingga sampai kapanpun mereka yang merasa terganggu kepentingannya bisa melakukan gugatan dan mereka pemilik hak atas tanah akan hidup dalam keadaan yang tidak tenang karena memikirkan tanahnya apabila suatu saat nanti dirina akan menghadapi gugatan dari pihak lain atau mungkin keturunannya. Hal ini juga menimbulkan adanya kesempatan atau peluang oleh pihak lain yang sebenarnya hanya penggarap tanah (bukan pemilik sebenarnya) menggugat tanah tersebut, atau “ingin mengambil” hak orang lain. Dengan kata lain kepastian hukum pemegang hak atas tanah tidak terjamin dengan baik oleh negara (Syarief, 2014: 72).

Sistem yang diterapkan oleh UUPA tersebut tidak menghasilkan suatu *indefeasible title*, atau Negara tidak menjamin kebenaran data-data tanah baik fisik maupun yuridis yang disajikan dalam buku tanah dan bertanggung jawab atas data-data tersebut. Sehingga jaminan kepastian hukum tidak bersifat mutlak, dan tidak ada jaminan kompensasi ganti rugi oleh Negara apabila terjadi kesalahan atau kekeliruan prosedur (Handoko, 2014: 110).

2.4 Penyelesaian Kasus Pertanahan

Kasus pertanahan adalah permasalahan yang melingkupi perihal dunia pertanahan yang mana ditimbulkan oleh beberapa faktor, antara lain berupa

sengketa, perkara dan konflik. Pengertian perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI (Limbong, 2012: 51). Penyelesaian kasus pertanahan dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, baik di Pengadilan maupun di Kantor Pertanahan ataupun diselesaikan secara kekeluargaan. Oleh karena itu penyelesaian kasus pertanahan menjadi hal yang penting bagi kelangsungan hukum pertanahan kita, berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan atau kebijakan pertanahan nasional ([http://www.bpn.go.id/ Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan](http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan) diakses pada 12 Februari 2015).

2.4.1 Tipologi Kasus Pertanahan

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi :

- a. **Penguasaan tanah tanpa hak.**
- b. Sengketa batas.
- c. Sengketa waris.
- d. Jual berkali-kali.
- e. Sertipikat ganda.

- f. Sertipikat pengganti.
- g. Akta jual beli palsu
- h. Kekeliruan penunjukan batas.
- i. Tumpang tindih.
- j. **Putusan pengadilan** ([http://www.bpn.go.id/ Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan](http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan) diakses pada 12 Februari 2015).

Kasus pertanahan dapat diselesaikan melalui beberapa jalur, antara lain jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian melalui jalur litigasi dapat melalui badan peradilan dan penyelesaian non-litigasi melalui mediasi atau musyawarah pihak yang berperkara baik di Pengadilan atau di Kantor Pertanahan atau diselesaikan secara kekeluargaan. Kedua jalur tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.

2.4.2 Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Jalur Litigasi

Penyelesaian kasus pertanahan melalui jalur litigasi banyak yang menempuhnya melalui pengadilan umum. Pengadilan umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986). Karena prinsip penting yang harus dipegang oleh Negara hukum adalah terjaminnya pelaksanaan kekuasaan kehakiman yang merdeka guna menegakkan keadilan, kebenaran dan kepastian hukum (Syarief, 2012: 225).

Tugas dan wewenang badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai Pasal 2 (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang diubah menjadi Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999, sekarang menjadi Pasal 16 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 (Syarief, 2012: 226).

Ihwal hukum acara perdata, Wirjono Projodikoro menyatakan : hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak di muka pengadilan dan bagaimana pengadilan itu harus bertindak satu sama lain untuk melaksanakan peraturan hukum perdata (Projodikoro, 1984: 13)

Tahapan berperkara dalam pengadilan umum yang diakses melalui situs Pengadilan Negeri Ungaran ([http:// www.pn-ungaran.go.id](http://www.pn-ungaran.go.id) diakses ada 20 Agustus 2015) adalah sebagai berikut:

Tahap pertama adalah mulai tahap persiapan yaitu pihak-pihak yang berperkara, dalam perkara perdata setidaknya ada 2 (dua) pihak, yakni pihak Penggugat dan pihak Tergugat. Tetapi dalam hal-hal tertentu ada juga pihak Turut Tergugat. Penggugat adalah orang atau pihak yang merasa dirugikan haknya oleh orang atau pihak lain (Tergugat). Tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain (Penggugat), sedangkan Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan. Baik Penggugat, Tergugat, Turut

Tergugat maupun Pihak Ketiga yang berkepentingan, kesemuanya merupakan subyek hukum yang terdiri dari orang perseorangan (*natuurlijk persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*).

Selanjutnya adalah pembuatan surat gugatan, yang merupakan dasar bagi hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata, oleh karena itu surat gugatan tidak boleh cacat hukum, atau dengan kata lain surat gugatan haruslah sempurna. Surat gugatan yang tidak sempurna berakibat tidak menguntungkan bagi pihak Penggugat, karena hakim akan menjatuhkan putusan bahwa gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Persyaratan mengenai isi gugatan dapat diketemukan dalam Pasal 8 No.3 Rv yang pada pokoknya berisikan:

1. Identitas Para Pihak
2. *Posita/Fundamentum Petendi*
3. Tuntutan (*Petitum*)

Selanjutnya adalah penandatanganan surat gugatan baik dilakukan sendiri oleh Penggugat atau Kuasa Hukumnya, apabila Penggugat bermaksud mewakilkan kepada orang lain. Surat gugatan tidak perlu dibubuhi meterai, oleh karena berdasarkan Pasal 164 HIR, surat gugatan bukan merupakan alat bukti, tetapi justru nantinya yang harus dibuktikan di persidangan. Meterai diperlukan untuk pengajuan alat bukti tertulis (surat), artinya terhadap alat bukti tertulis (surat) yang akan diajukan sebagai alat bukti di persidangan, harus difoto copy kemudian ditempeli meterai 6000 dan ditandatangani oleh

pejabat pos yang berwenang untuk itu (*nachzegelen*). Apabila Penggugat bermaksud mewakilkan kepada orang lain, maka pembuatan atau penyusunan dan penandatanganan surat gugatan dapat dilakukan oleh orang lain yang ditunjuk atas dasar pemberian kuasa. Surat yang dipakai dasar bagi Penggugat atau Tergugat/Turut Tergugat untuk mewakilkan kepada orang lain yang ditunjuk dalam penanganan perkara perdata disebut surat kuasa khusus.

Selanjutnya membayar biaya perkara, karena berperkara di pengadilan pada dasarnya dikenakan biaya perkara, kecuali bagi mereka yang termasuk golongan tidak mampu yang dibuktikan dengan surat keterangan tidak mampu dari pejabat yang berwenang untuk itu (Kepala Desa/Lurah dan direkomendasi oleh Camat) dapat berperkara secara Cuma-Cuma (*prodeo*). Adapun biaya perkara yang harus dipersiapkan dan dibayar oleh Penggugat atau melalui Kuasa/Kuasa Hukumnya meliputi panjar atau porskot biaya perkara (gugatan).

Tahap selanjutnya adalah tahap pengajuan dan pendaftaran surat gugatan, surat gugatan yang telah ditandatangani oleh Penggugat atau Kuasa Hukumnya dimasukkan untuk didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri yang memiliki yurisdiksi (kompetensi absolut dan relatif) untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara (sengketa) yang diajukan dan sekaligus mendaftarkan surat kuasa khusus, apabila dalam perkara tersebut Penggugat mewakilkan kepada orang lain, baik kuasa insidentil ataupun kuasa yang diberikan oleh Advokat, dengan membayar biaya panjar perkara dan biaya pendaftaran surat kuasa. Penggugat atau Kuasa Hukumnya menerima SKUM (Surat Kuasa Untuk Membayar) dan kwitansi pembayaran panjar

perkara dari Bendahara Pengadilan Negeri yang bersangkutan Penggugat atau Kuasa Hukumnya menerima kembali 1 (satu) bendel surat gugatan yang telah dibubuhi Nomor Register Perkara yang telah diparaf oleh Panitera Kepala atau pejabat lain yang ditunjuk untuk itu.

Tahap selanjutnya adalah persidangan, Ketua Pengadilan Negeri setelah membaca surat gugatan dan kelengkapan berkas lainnya, menunjuk dan menetapkan Majelis Hakim yang akan memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang bersangkutan. Kemudian Panitera Kepala menunjuk dan menetapkan Panitera Pengganti dalam perkara yang bersangkutan yang bertugas mencatat semua fakta persidangan dalam Berita Acara Sidang. Majelis Hakim yang telah ditunjuk dan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri menetapkan hari sidang pertama dan memerintahkan Panitera Kepala untuk memanggil pihak-pihak dalam perkara tersebut. Panitera Kepala memerintahkan Jurusita Pengganti untuk melakukan pemanggilan terhadap para pihak dalam perkara tersebut (Penggugat, Tergugat/Turut Tergugat) agar hadir pada hari, tanggal dan waktu sebagaimana yang terurai dalam Surat Panggilan (Relaas) tersebut. Jurusita Pengganti menyampaikan Surat Panggilan Sidang kepada Penggugat atau Kuasa Hukumnya dan Tergugat maupun Turut Tergugat dengan disertai surat gugatan. Surat Panggilan tersebut dapat disampaikan melalui Kepala Desa atau Lurah setempat, bila pihak yang dipanggil tidak ada di tempat, dengan permintaan agar Kepala desa atau Lurah tersebut meneruskan dan menyampaikan Surat Panggilan tersebut kepada pihak yang tidak ada di tempat tersebut. Pada hari, tanggal dan waktu

sebagaimana terurai dalam Surat Panggilan yang telah diterima oleh para pihak, Majelis Hakim yang telah ditunjuk dan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri membuka sidang dan mempersilahkan para pihak memasuki ruang sidang. Apabila ada pihak yang belum hadir, maka melalui Panitera Pengganti memerintahkan Jurusita Pengganti untuk memanggil lagi pihak yang tidak hadir. Pada sidang berikutnya setelah para pihak dalam perkara tersebut hadir semua (lengkap), ataupun ada pihak yang tidak hadir tanpa dasar dan alasan yang sah, walaupun telah dipanggil secara patut, layak dan cukup, maka para pihak melalui majelis hakim tersebut sepakat untuk memilih dan menentukan mediator untuk melakukan mediasi.

Jangka waktu untuk menyelesaikan sengketa dengan mediasi melalui mediator selama 40 hari dan dapat diperpanjang selama 14 hari atas permintaan para pihak. Mediator dapat dipilih oleh para pihak dari daftar mediator yang telah bersertifikasi dan memilih tempat pertemuan diluar gedung Pengadilan Negeri sesuai kesepakatan atas biaya para pihak. Apabila tidak ada mediator bersertifikasi di luar Pengadilan Negeri, para pihak dapat memilih mediator di Pengadilan Negeri yang telah ditunjuk dan sesuai ketentuan PERMA No.1 Tahun 2008 dapat dipilih salah satu Hakim Anggota Majelis sesuai kesepakatan para pihak.

Apabila tercapai kesepakatan perdamaian maka kedua belah pihak dapat mengajukan rancangan draf perdamaian yang nantinya disetujui dan ditandatangani kedua belah pihak untuk dibuatkan Akta Perdamaian yang mengikat kedua belah pihak untuk mematuhi dan melaksanakannya. Jika dalam

proses mediasi para pihak diwakili kuasa hukum, para pihak wajib menyatakan secara tertulis persetujuan atas kesepakatan yang dicapai. Dan sengketa keduabelah pihak berakhir dengan perdamaian. Sebaliknya jika mediator tidak berhasil mencapai kesepakatan damai bagi kedua belah pihak, maka dengan disertai Berita Acara tentang tidak tercapainya perdamaian, mediator melalui Panitera Pengganti mengembalikan dan menyerahkan kembali Berkas Perkara tersebut kepada Majelis Hakim. Selanjutnya Majelis Hakim memerintahkan para pihak atau Kuasa Hukumnya untuk hadir pada sidang berikutnya guna dilanjutkan pemeriksaan terhadap perkara yang bersangkutan dengan membacakan gugatan, jawaban, replik duplik, pembuktian, pemeriksaan obyek sengketa (pemeriksaan setempat) bilamana obyek sengketanya benda tetap dan dipandang perlu, kesimpulan dan putusan. Walaupun mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak, dalam proses pemeriksaan perkara selanjutnya Majelis Hakim tetap memberikan kesempatan para pihak untuk menyelesaikan sengketanya secara damai sesuai ketentuan pasal 130 HIR.

Dengan tidak tercapainya perdamaian melalui mediasi, persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan, yang dimaksud dengan gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat ke pengadilan. Gugatan umumnya terdiri dari 2 pihak atau lebih, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat. Suatu gugatan yang diajukan ke pengadilan harus mempunyai alasan yang kuat, apa bila gugatan tidak memiliki alasan yang kuat maka dalam persidangan akan berakibat tidak dikabulkannya gugatan oleh hakim

(Sarwono, 2012: 31). Syarat pembacaan gugatan adalah sebagai berikut : Pembacaan gugatan dilakukan penggugat atau kuasanya, harus menggunakan bahasa yang baik dan benar, bila perlu menggunakan penerjemah (Samosir, 2011: 171). Setelah dibacakan dan tidak ada perubahan maka selanjutnya proses persidangan akan dilanjutkan ke jawaban pihak tergugat.

Setelah gugatan dibacakan, kemudian Tergugat diberi kesempatan mengajukan jawabannya, baik ketika sidang hari itu juga atau sidang berikutnya. Jawaban tergugat dapat dilakukan secara tertulis atau lisan (Pasal 158 ayat (1) R.Bg) (Samosir, 2011: 179).

Setelah Tergugat menyampaikan jawabannya, kemudian si penggugat diberi kesempatan untuk menanggapi sesuai dengan pendapat penggugat. Pada tahap ini mungkin penggugat tetap mempertahankan gugatannya atau bisa pula merubah sikap dengan membenarkan jawaban/bantahan tergugat (Samosir, 2011: 200).

Selanjutnya adalah pengajuan duplik oleh Tergugat atau Turut Tergugat. Duplik adalah balasan Tergugat/Turut Tergugat menanggapi replik Penggugat. Duplik diajukan sebelum memasuki tahapan pemeriksaan bukti. Secara etimologis. Du artina dua dan pliek :jawaban. Berarti jawaban tergugat atas replik penggugat (Samosir, 2011: 201).

Tahap selanjutnya adalah tahap pembuktian. Pada tahap ini, penggugat dan tergugat diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan bukti-bukti, baik berupa bukti surat maupun saksi-saksi secara bergantian yang diatur oleh hakim. Perkataan pembuktian berarti mempunyai arti mempertimbangkan

secara logis mengenai kebenaran suatu fakta atau peristiwa berdasarkan alat bukti yang sah menurut hukum pembuktian yang berlaku (Samosir, 2011: 204). Pembuktian diatur dalam KUH Perdata Pasal 1865 – 1945, setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membahtah hak orang lain maka diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Setelah melalui tahap pembuktian baik Penggugat maupun Tergugat diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan pendapat akhir yang merupakan kesimpulan hasil pemeriksaan selama sidang berlangsung menurut pandangan masing-masing. Kesimpulan yang disampaikan ini dapat berupa lisan dan dapat pula secara tertulis. Kesimpulan bukan sesuatu yang wajib hal ini lahir dari kebiasaan dan tidak ada yang mengaturnya (Samosir, 2011: 268).

Setelahnya Hakim akan melaksanakan rapat permusyawaratan majelis hakim bersifat rahasia (Pasal 19 ayat (3) UU No. 4 Tahun 2004). Dalam rapat permusyawaratan majelis hakim, semua hakim menyampaikan pertimbangannya atau pendapatnya baik secara lisan maupun tertulis. Jika terdapat perbedaan pendapat, maka diambil suara terbanyak, dan pendapat yang berbeda tersebut dapat dimuat dalam putusan (*dissenting opinion*).

Setelah selesai musyawarah majelis hakim, sesuai dengan jadwal sidang, pada tahap ini dibacakan putusan majelis hakim. Setelah dibacakan putusan tersebut, penggugat dan tergugat berhak mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan diucapkan. Apabila Penggugat/ Tergugat tidak hadir saat dibacakan putusan, maka Juru

Sita Pengadilan Agama akan menyampaikan isi/amar putusan itu kepada pihak yang tidak hadir, dan putusan baru berkekuatan hukum tetap setelah 14 hari amar putusan diterima oleh pihak yang tidak hadir itu.

2.4.3 Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Jalur Non-Litigasi

Selain penyelesaian melalui jalur litigasi, penyelesaian kasus pertanahan juga dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi yaitu salah satunya mediasi. proses mediasi di pengadilan adalah sebagai berikut :

- a. Proses Mediasi berlangsung paling lama 40 (empat puluh) hari kerja sejak mediator dipilih oleh para pihak atau ditunjuk oleh ketua majelis hakim.
- b. Atas dasar kesepakatan para pihak, jangka waktu mediasi dapat diperpanjang paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak proses Mediasi berakhir.
- c. Mediator wajib menentukan jadwal pertemuan untuk penyelesaian proses mediasi.
- d. Pemanggilan saksi ahli dimungkinkan atas persetujuan para pihak, dimana semua biaya jasa ahli itu ditanggung oleh para pihak berdasarkan kesepakatan.
- e. Mediator wajib mendorong para pihak untuk menelusuri dan menggali kepentingan para pihak dan mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik.
- f. Apabila diperlukan, kaukus atau pertemuan antara mediator dengan salah satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya, dapat dilakukan.

Kelebihan Mediasi:

- a. Lebih sederhana daripada penyelesaian melalui proses hukum acara perdata.
- b. Efisien.
- c. Waktu singkat.
- d. Rahasia.
- e. Menjaga hubungan baik para pihak.
- f. Hasil mediasi merupakan kesepakatan.
- g. Berkekuatan hukum tetap.
- h. Akses yang luas bagi para pihak yang bersengketa untuk memperoleh rasa keadilan.

Mediasi lebih baik dilakukan daripada persidangan, yang mana dalam mediasi kedua belah pihak akan sama-sama setuju, berbeda dengan pengadilan yang mengharuskan salah satu harus menang dan kalah. Dalam mediasi juga ditanamkan nilai-nilai luhur bangsa Indonesia yaitu musyawarah untuk menyelesaikan suatu permasalahan. Bahkan hakim menyarankan sebelum persidangan dimulai untuk dilaksanakannya persidangan agar diselesaikan secara musyawarah.

Selain penyelesaian melalui jalur non-litigasi atau mediasi di Pengadilan. Ada beberapa bentuk penyelesaian non-litigasi, dalam Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Penyelesaian Sengketa Alternatif (*Alternative Dispute Resolution*) mencantumkan beberapa bentuk ADR yang

dapat diterapkan dalam penyelesaian sengketa, yaitu Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Penilaian Ahli.

- a. Konsultasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan cara meminta masukan dari pihak yang diyakini sebagai Narasumber berdasarkan pengetahuan dan pengalaman dapat memfasilitasi penyelesaian sengketa untuk mencapai tujuan bersama. Biasanya, Narasumber yang dimintai konsultasi oleh para pihak adalah Narasumber yang levelnya lebih tinggi dan memiliki kompetensi yang jelas (Hutagalung, 2012: 312).
- b. Negosiasi (berunding) berasal dari bahasa inggris "*Negotiation*" yang berarti perundingan. Namun secara umum negosiasi dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan cara berhadapan langsung mendiskusikan secara transparan, harmonis suatu masalah atau sengketa untuk mencapai kesepakatan bersama (Hutagalung, 2012: 312).
- c. Mediasi berasal dari bahasa inggris yaitu "*Mediation*" artinya "menengahi", "penengah". Jadi, Penengah (Mediator) adalah orang yang memediasi suatu kegiatan. Dalam konteks penyelesaian sengketa, Pola mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan cara menengahi para pihak yang bersengketa. Fungsi Mediator adalah sebagai Wasit, yang memutuskan sengketa adalah para pihak yang berperkara. Karena itu Mediator harus benar-benar orang yang bersikap "Netral" dan dapat diterima oleh pihak yang bersengketa

(Hutagalung, 2012: 313). Mediator dapat dipilih dari tokoh masyarakat, tokoh pendidik, tokoh permepuan, tokoh agama, dll yang mengetahui, memahami dan mengerti pokok masalah yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa. Mediator yang dipilih bisa bersifat tetap atau *ad hoc* (Hutagalung, 2012: 312).

- d. Konsiliasi dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai usaha mempertemukan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dalam rangka penyelesaian sengketa. Konsiliasi dapat diserahkan kepada sebuah Tim (Konsiliator) yang berfungsi menjelaskan fakta-fakta, membuat usulan-usulan penyelesaian, tetapi sifatnya tidak mengikat. Konsiliator dapat dibentuk bersifat tetap dan *ad hoc* (Hutagalung, 2012: 312).
- e. Penilaian Ahli adalah suatu upaya mempertemukan pihak yang berselisih dengan cara menilai pokok sengketa yang dilakukan oleh seorang atau beberapa orang ahli di bidang terkait dengan pokok sengketa untuk mencapai persetujuan. Penilaian ahli berupa keterangan tertulis yang merupakan hasil telaahan ilmiah berdasarkan keahlian yang dimiliki untuk membuat terang pokok sengketa yang sedang dalam proses. Penilaian ahli ini dapat diperoleh dari seseorang atau Tim ahli yang dipilih secara *ad hoc* (Hutagalung, 2012: 312).
- f. Arbitrase berasal dari bahasa latin *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan. Dalam hal ini ditunjuk satu atau beberapa orang yang diberi kewenangan untuk

memutuskan suatu perkara. Hampir sama dengan mediasi dimana penyelesaian perkara melibatkan pihak ketiga. Namun bila dalam mediasi mediator tidak berhak memutus perkara sedang arbitrator memiliki kewenangan untuk memutuskan suatu perkara (Hutagalung, 2012: 315).

- g. Penyelesaian masalah dengan pola tradisi lokal yang hidup dan berlaku di masyarakat adat dapat dipandang cukup efektif dan efisien. Paling tidak dari sisi waktu dan biaya penyelesaian sengketa tidak memerlukan waktu dan biaya yang cukup lama. Pola penyelesaian dengan pendekatan ini tidak sama dengan pola penyelesaian masalah ketika hukum adat masih berlaku. Agar hasil keputusannya mempunyai kekuatan hukum, maka para pihak wajib mendaftarkan ke Pengadilan Negeri untuk ditetapkan dengan penetapan Pengadilan (Hutagalung, 2012: 312).

2.4.4 Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Mediasi di Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Selain itu dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.

- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.

- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku (<http://www.bpn.go.id> diakses pada 22 September 2015)

Pada point N fungsi BPN adalah melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan. Oleh karena itu BPN merupakan salah satu tempat yang bisa digunakan dalam penyelesaian permasalahan perkara pertanahan. Dalam penyelesaiannya salah satu bentuk penyelesaian non-litigasi yang dapat digunakan pihak yang berperkara adalah penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan - kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Bahwa dalam rangka menetapkan langkah dan arah dalam menangani dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara Pertanahan secara efektif telah ditetapkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kebijakan dan Strategi Kepala BPN Republik Indonesia Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Tahun 2009, dimana sistem penanganan masalah Pertanahan dengan berpedoman kepada Keputusan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Salah satu metode penyelesaian kasus pertanahan ditetapkan melalui Mediasi dimana mekanisme Pelaksanaan Mediasi diatur di dalam Petunjuk Teknis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 (Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007) tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 31 Mei 2007.

Adapun prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi oleh BPN dimulai adanya pihak penggugat melaporkan gugatannya di kantor BPN. Terhadap laporan tersebut seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna ditanganinya permasalahan. Kemudian seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi-negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya berita acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah BPN akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut

akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan pembuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala BPN untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima BPN, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh BPN. Terhadap Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi.

Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu:

- a. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan.
- b. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu

dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.

2.5 Teori Kepastian Hukum

Hukum dibuat atau diciptakan mempunyai sasaran atau tujuan yang hendak dicapai, itulah tujuan hukum yang intinya mencapai masyarakat yang aman dan damai. Dengan demikian masyarakat akan terhindar dari benturan kepentingan sesama (Asyhade dan Rahman, 2013: 116). Tujuan hukum adalah cita-cita dari peraturan yang berlaku dan ditaati di masyarakat, menurut Gustav Radbruch ada 3 tujuan hukum, yaitu : Keadilan (*Grechtmategheit*), Kepastian (*Doelmatigheit*), dan kemanfaatan (*Rechtmategheit*). Bagi Radbruch ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke wilayah tepi. Diwaktu lain bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan.

Kepastian hukum adalah dasar dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara. Menurut Pendapat Soehino dalam Bukunya yang berjudul Ilmu Negara, Kepastian Hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Dalam bukunya tersebut Soehino juga mengutip pendapat Krabe yang mengatakan, “bahwa hukumlah memiliki kedaulatan tertinggi. Kekuasaan bukan kedudukan atau pangkat dan jabatan seorang pemimpin melaikan kekuasaan

itu dari hukum, karena hukumlah yang memberikan pengakuan hak maupun wewenang” (Soehino, 1998: 156).

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum dapat ditemukan dalam buku M. Yahya Harahap yang berjudul Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP, yang menyatakan bahwa kepastian hukum dibutuhkan didalam masyarakat demi terciptanya ketertiban dan keadilan. “Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri” (Harahap, 2006: 76).

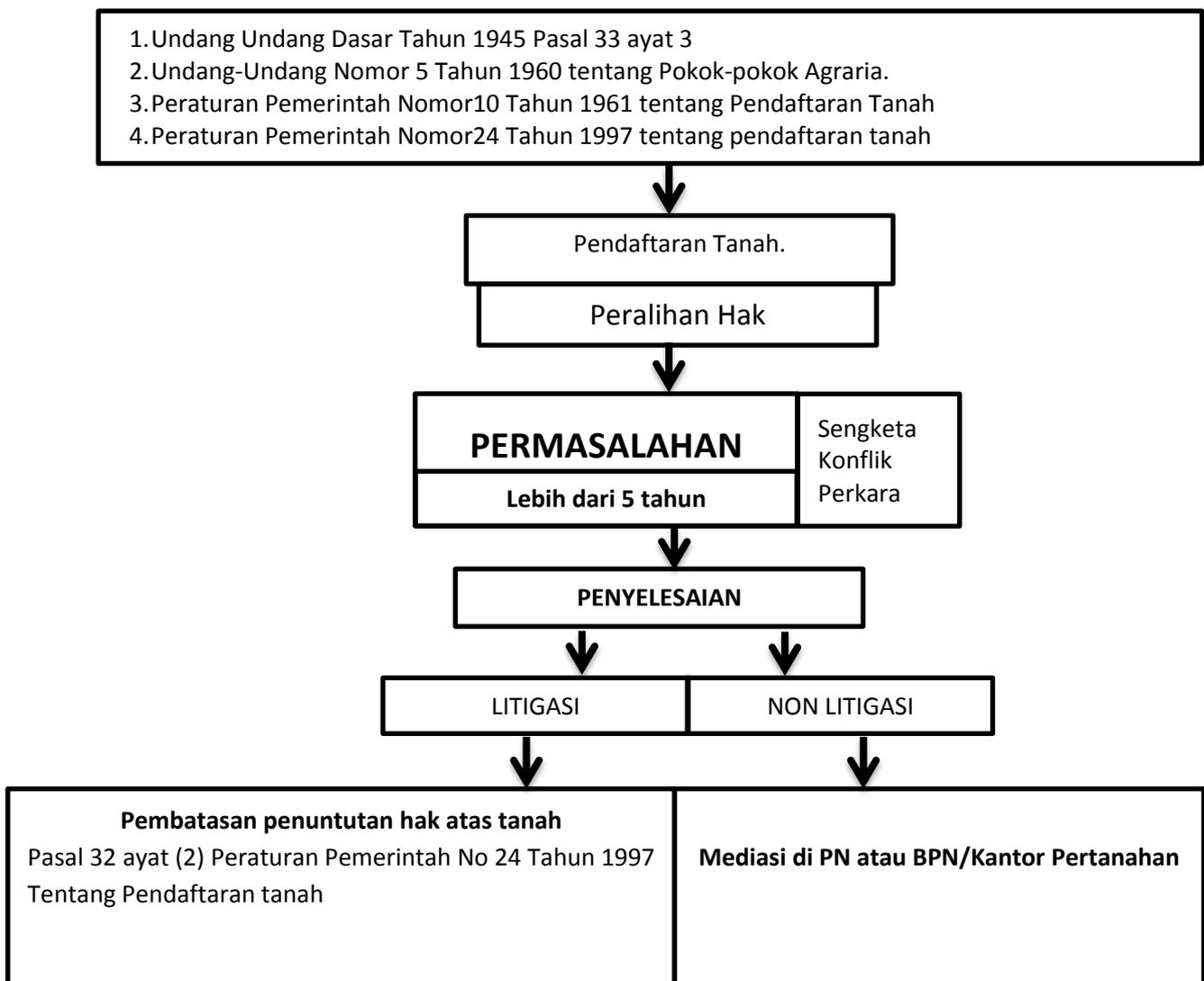
Sudikno Mertokusumo mengartikan “kepastian hukum, merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu” (Mertokusumo, 1999: 145).

Dalam hal ini kepastian hukum lah yang menjadi bahasan utama, kepastian hukum sangat dekat hubungannya dengan ketaatan kepada hukum. Menurut Utrecht dalam Soeroso (2013: 65) sebab hukum ditaati oleh masyarakat ada beberapa sebab, antara lain :

1. Masyarakat beranggapan bahwa hukum adalah kepentingan mereka, bagian dari kelangsungan hidup mereka.
2. Hukum dilaksanakan supaya timbul rasa ketentraman.
3. Masyarakat menghendaki adanya hukum untuk mengatur kehidupannya.
4. Karena adanya sanksi sosial atau daya paksa.

Oleh karena itu kepastian hukum harus dibuat secara nyata agar ketaatan masyarakat terhadap hukum menjadi bertambah. Donald Black dalam Salman, Susanto (2004: 50) menjelaskan ada 2 model hukum yaitu *Jurisprudentie model* dan *Sociological model*. Dalam *Jurisprudentie model* lebih menekankan pada aturan/produk kebijakan (*Rules*). Hukum dilihat sebagai sesuatu yang bersifat mekanis dan mengatur dirinya sendiri melalui *rules* dan logika, hukum sebagai sistem yang abstrak dalam bentuk keharusan-keharusan (*Das Sollen*).

2.6 Kerangka Berfikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian tentang penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk kepastian hukum pemegang hak ini, metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran atau pun suatu kelas peristiwa-peristiwa pada masa sekarang (Nazir, 1999: 63). Metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Moleong, 2002: 3). Sehingga penelitian ini menggunakan penelitian langsung untuk menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan yang bersumber langsung dari responden, guna memperbanyak data yang bisa digunakan dalam penelitian tentang penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak yang mana nanti masalah yang difokuskan adalah jangka 5 tahun sertipikat diterbitkan dengan masalah yang muncul.

Pendekatan penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis sosiologis tentang penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk kepastian hukum pemegang hak. Dengan pendekatan sosiologis hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran secara

sistematis tentang penerapan Pasal 32 (2) PP No. 24 Tahun 1997, mengenai batasan penuntutan hak atas tanah yang lebih dari 5 tahun untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah sebagaimana tujuan pendaftaran tanah.

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif, yang menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara gambaran tersebut (Amiridun dan Asikin, 2013: 25). metode yang biasanya dimanfaatkan oleh peneliti adalah wawancara, pengamatan, dan pemanfaatan dokumen.

Sesuai dengan dasar penelitian tersebut maka penelitian ini diharapkan mampu menggambarkan tentang penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah baik melalui wawancara, pengamatan atau pemanfaatan dokumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 (2) PP No. 24 Tahun 1997 untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah sebagaimana tujuan pendaftaran tanah.

3.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti dilaksanakan atau tempat dimana seseorang melaksanakan penelitian. Tujuan ditetapkan lokasi penelitian yaitu untuk mengetahui dengan jelas tentang objek penelitian. Adapun lokasi penelitian adalah BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten

Semarang bidang sengketa, konflik, dan perkara (SKP) dengan Bapak Prayitno, SH. MH. dan Bapak Dwi Sugeng Riyadi SH. dan dari pegawai Kantor Pertanahan, staf bagian SKP yaitu Ningsih, staf Tata Usaha Widya, dan staf bagian pengaturan dan penataan pertanahan Aisyah Maulida adalah. Pengadilan Negeri (PN) Kabupaten Semarang dengan Hakim Lusi Emmi Kusumawati SH. Advokat Bayu Akhmad Yuhdi, SH. MH. PPAT Hadi Nugroho SH. M.Kn di Kabupaten Semarang. Pihak-pihak tersebut dipilih karena mempunyai peran dalam pendaftaran tanah sampai penanganan kasus pertanahan.

3.4 Fokus Atau Variabel Penelitian

Yang menjadi fokus atau sasaran penelitian adalah :

1. Penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang baru muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan (penyelesaian melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri).
2. Penerapan pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah (sesuai dengan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997) untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah di Kabupaten Semarang.

3.5 Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam menunjang ketersediaan dan keabsahan data untuk diolah terdiri dari :

3.5.1 Bahan Hukum Primer

- a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan narasumber dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang bidang Sengketa Konflik dan Perkara, Hakim Pengadilan Negeri, Advokat, dan PPAT di Kabupaten Semarang dengan maksud menguatkan data dan memperoleh informasi yang lebih mendalam mengenai permasalahan yang ada mengenai Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 atau pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak.

b. Pengamatan (Observasi)

Penulis akan melakukan pengamatan terhadap data-data yang ada seperti data di kantor pertanahan mengenai jumlah permasalahan dan tipologinya dan juga cara penyelesaiannya. Selanjutnya putusan hakim dalam kasus pertanahan yang dituntut lebih dari 5 tahun, apakah hakim mempunyai pertimbangan yang merujuk dalam isi Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Studi Dokumen

Penulis melakukan studi dokumen terhadap buku-buku dan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini untuk memperoleh landasan teoritis yang dapat digunakan untuk menganalisis Pembatasan Penuntutan Hak Atas Tanah untuk kepastian hukum pemegang hak atas tanah.

3.5.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan penelitian yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan yang dilakukan.

Dalam penelitian ini peraturan perundang-undangan yang digunakan yaitu :

- a. Undang-Undang Dasar 1945.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Perkaban RI No. 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.

3.5.3 Bahan Hukum Tersier atau Bahan Hukum Penunjang

Bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum. Dalam penelitian ini kamus hukum yang digunakan yaitu :

- a. Kamus Hukum.
- b. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

3.6 Alat dan Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, untuk mendapatkan data yang diperlukan dari sumber data di atas, maka digunakanlah teknik pengumpulan data sebagai berikut:

3.6.1 Observasi

Observasi berarti peneliti melakukan pengamatan secara langsung atau tanpa alat terhadap gejala-gejala subjek yang diselidiki baik pengamatan itu dilakukan dalam situasi sebenarnya atau buatan (Ashshofa, 2010: 26). Dalam hal pengamatan langsung dilakukan terhadap objek yang

diteliti yaitu di Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pengadilan Negeri (PN), Advokat, dan PPAT serta pendapat perorangan mengenai pembatasan penuntutan hak atas tanah.

4.6.2 Wawancara

Dalam penelitian ini peneliti memperoleh data dengan cara Wawancara (*Interview*) yaitu tehnik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam (Hasan, 2002: 85). Dalam penelitian ini peneliti mengadakan wawancara dengan Tanya jawab secara langsung kepada Badan Pertanahan Nasional bidang Sengketa Konflik Perkara, Hakim Pengadilan Negeri, Advokat, dan PPAT di Kabupaten Semarang.

4.6.3 Studi kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan cara mencari, membaca, dan mempelajari dari bahan-bahan kepustakaan yang berupa buku-buku, majalah, surat kabar, makalah, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Peneliti melakukan studi kepustakaan ini bertujuan untuk mencari pustaka yang berhubungan dan dapat menunjang dalam pelaksanaan penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah berupa buku atau peraturan perundang-undangan.

4.6.4 Studi Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian, namun melalui dokumen (Hasan, 2002: 87). Dalam penelitian ini studi dokumen dilakukan terhadap data sekunder baik melalui putusan-putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan maupun dokumen tentang penyelesaian masalah pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang, Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang, Advokat, dan PPAT, untuk memperoleh bahan yang dapat digunakan untuk menganalisis pelaksanaan pembatasan penuntutan hak atas tanah.

4.7 Objektivitas Dan Keabsahan Data

Teknik keabsahan data yang digunakan adalah teknik Triangulasi yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan suatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu (Moleong, 2002: 178). Dalam penelitian ini, keabsahan data akan diperiksa dengan melakukan pembandingan yang berbeda, artinya dari beberapa responden nantinya akan dilakukan wawancara dalam satu waktu yang berbeda, sumber yang digunakan juga berbeda, dengan teknik yang berbeda juga. Teknik triangulasi yang digunakan oleh penelitian adalah pemeriksaan melalui sumber lainnya yang dapat dicapai dengan jalan :

- a. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara di beberapa responden, beberapa responden pasti mempunyai pendapat dan alasan yang berbeda menyangkut pembatasan penuntutan hak atas tanah.

- b. Membandingkan beberapa sumber yang digunakan dalam analisis data.
- c. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

4.8 Analisis Data

Analisis data adalah proses pengorganisasian dan mengurutkan data kedalam pola dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditentukan tema dan dirumuskan hipotesis kerja seperti disarankan data (Moleong, 2002: 103). Setelah data terkumpul, analisis data yang telah diperoleh akan dilakukan. Sehingga peneliti harus membaca dan mempelajari data yang telah terkumpul, baik yang berupa data primer maupun data sekunder, untuk kemudian dianalisa untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas yaitu penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah. Dalam penelitian ini digunakan analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dipilih dan disusun secara kualitatif untuk menggambarkan hasil dari penelitian.

Dalam model analisa data ini digunakan langkah-langkah sebagai berikut :

4.8.1 Pengumpulan Data

Dalam hal ini penelitian mencatat semua data secara objektif dan apa adanya, sesuai dengan hasil observasi dan wawancara di lapangan. Data yang diperoleh terdiri dari catatan lapangan dan komentar penelitian, dokumen perusahaan, biografi, artikel, hasil wawancara yang akan dikelompokkan dan bertujuan untuk menemukan suatu tema dan hipotesis

kerja yang akhirnya diangkat menjadi teori substantif (Moleong, 2002: 103).

Pengumpulan data ini dilakukan berkaitan dengan data penelitian yang ada di lapangan yaitu peneliti melakukan observasi ke kepada Badan Pertanahan Nasional bidang Sengketa Konflik Perkara , Hakim Pengadilan Negeri, Advokat, dan PPAT serta pihak yang sedang bersengketa tanah di Kabupaten Semarang. Kemudian peneliti melakukan wawancara dengan para responden tersebut mengenai penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak. Adapun langkah-langkahnya adalah (a) mengurus surat izin penelitian; (b) melakukan penelitian; (c) penelitian di lapangan; (d) mendapatkan hasil wawancara; dan (d) dokumentasi.

4.8.2. Reduksi data

Proses pemilihan keputusan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dan menajamkan, menggolongkan, menyatukan dan membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data dengan cara sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasikan (Miles dan Huberman, 1992:15). Data-data yang telah direduksi memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan dan mempermudah peneliti untuk mencarinya sewaktu-waktu diperlukan. Reduksi data yang peneliti lakukan antara lain dengan menajamkan hasil penelitian mengenai penerapan pembatasan penuntutan hak atas tanah sesuai Pasal 32 PP No.

24 Tahun 1997 untuk kepastian hukum pemegang hak, mengarahkan hasil penelitian sesuai dengan permasalahan peneliti dan membuang data yang tidak perlu. Pada tahap ini peneliti memilih data yang paling tepat yang disederhanakan dan diklasifikasikan atau dasar tema, memadukan data yang tersebar, menelusuri tema untuk data tambahan, dan membuat simpulan menjadi uraian singkat.

4.8.3. Penyajian data

Penyajian data yaitu sekumpulan informasi yang tersusun dan memberikan kemungkinan adanya penerikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data merupakan analisis merancang deretan dan kolom dalam sebuah metrik untuk data kualitatif dan menentukan jenis dan bentuk data dimasukkan ke dalam kotak-kotak metrik (Miles dan Huberman, 1992: 17).

Data-data yang diperoleh baik data primer maupun sekunder kemudian dikumpulkan untuk diteliti kembali dengan menggunakan metode menyunting ulang (*editing*) untuk menjamin data-data yang diperoleh itu dapat dipertanggungjawabkan, selanjutnya dilakukan pembetulan terhadap data yang keliru, dengan demikian dapat dilakukan penambahan data yang kurang lengkap yang kemudian disusun secara sistematis.

4.8.4 Penarikan simpulan

Kesimpulan adalah suatu tinjauan ulang pada catatan lapangan atau kesimpulan dapat ditinjau sebagaimana yang muncul dari data yang harus

diuji sebenarnya, kekokohnya dan kecocokannya yaitu mencapai validitasnya. Berikut adalah bagan komponen-komponen analisis data model interaktif (Miles dan Huberman, 1992: 19). Sehingga menarik simpulan adalah suatu kegiatan utuh, simpulan yang diverifikasi selama penelitian berlangsung, simpulan final mungkin tidak muncul sampai pengumpulan data akhir, bergantung pada besarnya kumpulan-kumpulan catatan yang ada di lapangan, penyimpanan dan metode pencarian ulang yang digunakan untuk catatan peneliti.

Keempat komponen tersebut saling mempengaruhi dan terkait. Pertama-tama peneliti melakukan penelitian di lapangan dengan menggunakan wawancara atau observasi, studi pustaka dan dokumentasi yang disebut tahap pengumpulan data. Karena yang dikumpulkan banyak maka diadakan reduksi data, setelah direduksi kemudian diadakan sajian data. Selain itu pengumpulan data juga digunakan untuk penyajian data. Apabila ketiga tahapan tersebut selesai dilakukan, maka diambil kesimpulan.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh mengenai “Penerapan Pembatasan Penuntutan Pelaksanaan Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak”. Maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang muncul 5 tahun setelah sertipikat diterbitkan adalah sama seperti penyelesaian permasalahan pertanahan yang muncul 5 tahun sebelum sertipikat diterbitkan. Hal tersebut karena pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan gugatan di Pengadilan dan mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan.
2. Dengan diterapkannya pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah bisa menjamin kepastian hukum dan keadilan, karena pihak yang merasa dirugikan dan mengajukan gugatan akan lebih cermat dan tanggap. Negara sebagai pelaksana pendaftaran tanah akan lebih teliti dan menerapkan asas-asas pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga akan menghasilkan sertipikat yang sempurna. Pihak pemilik hak atas tanah juga tidak akan terlarut-larut waswas akan kelangsungan tanahnya. Serta pembatasan penuntutan hak atas tanah tidak bisa diterapkan meskipun dalam Pasal 32 (2) PP No. 24 tahun 1997 telah mengatur mengenai pembatasan.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil simpulan diatas maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang lebih dari 5 (lima) tahun seharusnya berbeda dengan penyelesaian permasalahan perkara pertanahan yang belum 5 (lima) tahun dari terbitnya sertipikat. Karena dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 telah diatur adanya pembatasan penuntutan yaitu 5 (lima) tahun. Seharusnya penuntutan hanya bisa dilaksanakan pada permasalahan pertanahan yang belum 5 (lima) tahun dari terbitnya sertipikat dan tidak bisa dalam permasalahan pertanahan yang lebih dari 5 (lima) tahun. Sehingga kepastian hukum pemegang hak dapat terjamin seperti tujuan pendaftaran tanah. Namun dalam pelaksanaannya pihak yang bisa membuktikan dapat mengajukan gugatan.
2. Pembatasan penuntutan pelaksanaan hak atas tanah dapat menjamin kepastian hukum pemegang hak, seharusnya ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dapat dilaksanakan. Namun dalam kenyataan tidak dapat dilaksanakan, seharusnya PP No. 24 Tahun 1997 diubah statusnya menjadi undang-undang, agar mempunyai kekuatan hukum lebih kuat. Mengingat Negara selaku pelaksana pendaftaran tanah tidak bisa memberikan kepastian hukum atau bertanggung jawab dalam hal pertanahan. Penerapan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dirasa sangat penting karena akan membawa dampak yang luas, pihak pemilik tanah dan pihak yang merasa dirugikan akan

lebih teliti dan responsif, pihak pelaksana pendaftaran tanah/Pemerintah akan lebih memperhatikan asas-asas pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Amirudin, Asikin Zainal. 2013, *Pengantar Metode penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Ashshofa, Burhan. 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta : PrestasiPustakaPublisher.
- Handoko, Widhi. 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan sebuah refleksi keadilan hukum progresif*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Harahap, M, Yahya. 2005. *hukum acara perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 2006. *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2005. *hukum agraria indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: djembatan.
- _____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djembatan.
- Hartanto, Andy. 2014. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya.
- Hasan, M. Iqbal. 2002. *Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasi*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Hutagalung, Sophar Maru. 2012. *praktik peradilan perdata dan alternatif penyelesaian sengketa*, Jakarta: sinar grafika.
- Limbong, Bernard. 2012. *Konflik Pertanahan*, jakarta : pustaka margaretha.
- Mertokusumo, Sudikno. 1999, *Mengenal Hukum, Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Miles, Matthew dan Huberman, A. Michael. 1992. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tantang Metode-Metode Baru*. Jakarta: UI Press.
- Moleong, J Lexy. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Nazir Moh, 1999. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, A. P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A. P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998)*, Bandung: Mandar Maju.
- Projodikoro, wirjono. 1984. *hukum acara perdata di indonesia*, Bandung: sumur bandung.
- Samosir, Djamanat. 2011. *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Nuansa aulia.
- Santoso, Urip. 2010. *pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta:kencana.
- Sarwono, 2012, *Hukum acara perdata teori dan praktik*, Jakarta: sinar grafika.
- Soehino. 1998. *Ilmu Negara*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Supriadi. 2008, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG (kepuustakaan populer gamedia).
- _____. 2014. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: KPG (kepuustakaan populer gamedia).
- Tahupeiory, Aartje. 2012. *Pentingnya pendaftaran tanah di indonesia*. Jakarta: RaihAsaSukses.

2. Peraturan

- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kebijakan dan Strategi Kepala BPN Republik Indonesia Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Tahun 2009.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Perkaban RI No. 3 Tahun 2011.

Undang Undang Dasar Tahun 1945.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

undang –undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Penyelesaian Sengketa Alternatif
(*Alternative Dispute Resolution*)

3. Website

<http://www.pn-ungaran.go.id>

<http://www.bpn.go.id>