

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.<sup>1</sup>

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Penyelesaian proses melalui litigasi di dalam pengadilan, dan proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (koopratif) diluar pengadilan. Proses litigasi biasanya menghasilkan kesepakatan yang bersifat advirsial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menambah masalah baru, lamban dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses diluar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat

---

<sup>1</sup> Digilib.unila.ac.id.>pendahuluan

“win - win solution”, menyelesaikan koprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.<sup>2</sup>

Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa, maka makin besar pula biaya yang harus dikeluarkan dan sering kali biaya yang dikeluarkan tidak sebanding dengan harga objek tanah yang disengketakan. Namun oleh sebagian orang atau golongan tertentu tanah sebagai harga diri yang harus dipegang teguh dan akan dioertahankan sampai mati.

Upaya penyelesaian hukum mengenai perselisihan atau sengketa tanah diatur dalam Perpres No. 20/2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 angka 3 dan 4 tersebut menyatakan bahwa Kepala BPN mempunyai tugas melakukan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat serta di bidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan. Mengingat negara Indonesia adalah negara hukum, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat sebagian warga negara harus mengikuti hukum yang berlaku.

Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya ditempuh memali jalur hukum yaitu pengadilan. Kasus - kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform (penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah)

---

<sup>2</sup> Ibid

penegakan hukumnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya. Dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan konflik. Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status kepemilikan dan atau status penggunaan, atau penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, atas status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Adapun konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau public), masyarakat dengan msyarakat mengenai status penggunaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi, dan sosial budaya.<sup>3</sup>

Pilihan penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan (mediasi), melalui cara perundingan mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan yang memakan waktu, biaya, dan tenaga. Melalui perundingan (mediasi) sesuai dengan sifat Bangsa Indonesia yang

---

<sup>3</sup> Ibid

selalui menyelesaikan masalah dengan musyawarah mufakat. Disamping itu, ketidakpercayaan sebagian masyarakat terhadap Lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupi membuat pengadilan merupakan opsi terakhir penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi merupakan pilihan yang tepat, ini dikarenakan dalam proses penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi akan memberikan kesamaan kedudukan antara kedua belah pihak yang bersengketa sejajar dan upaya penyelesaian akhirnya akan win-win solution. Mediasi dianggap sangat efektif dalam penyelesaiannya berdasarkan pengalaman dalam penyelesaian sengketa lingkungan. Cara penyelesaian sengketa seperti ini juga tergantung dengan beberapa aspek seperti factor budaya masing-masing daerah, dan hukum adatnya yang mungkin saja mengaur tentang permasalahan tanah maka dari itu dituntutnya peranan tokoh masyarakat serta hukum adat dalam penyelesaian sengketa dibidang pertanahan melalui mediasi.<sup>4</sup>

Berdasarkan uraian perkara diatas, maka penulis mengutarakan putusan Hakim dalam table berikut ini:

---

<sup>4</sup> Keputusan kepala badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34, Tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah, pertanahan, hlm 2.

**Tabel Putusan Pengadilan Tentang Pembatalan Putusan Sengketa Tanah**

<b>NO</b>	<b>Nomor Putusan</b>	<b>Penggugat</b>	<b>Tergugat</b>	<b>Petitum</b>	<b>Amar Putusan</b>	<b>Upaya Hukum/ Bandung</b>	<b>Ket</b>
1.	Nomor 06/Pdt.G/2 006/PN Soe	1.Thomas Tauho 2.Lorens Selan 3.Cornelis Selan 4.Yohanis Selan 5.Elisabeth Selan 6.Saul Selan 7.Markus Tanono	1.Welhelmus Pingakh-Dkk.	1. Menerima Gugatan para penggugat untuk seluruhnya 2. Menyatakan menurut hukum, bagian-bagian tanah yang kini dikuasai/dimiliki para penggugat adalah sah milik para penggugat, olehnya jual beli dana tau perolehan yang sah, harus mendapat perlindungan hukum; 3. Menyatakan untuk hukum, perbuatan para tergugat yang kelucikannya dan	1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Untuk Sebagian. 2. Menyatakan Hukum Bahwa Para Penggugat secara bersama-sama adalah ahli waris sah dari keturunan almarhum Taela Tauho Dan Eki Lenah(almarhum) 3. Menyatakan hukum bahwa tanah warisan peninggalan almarhum Tael Tauho yang sejak semula berada dalam suatu kesatuan tanah warisan seluas 40.000 M <sup>2</sup> dahulu terletak di wilayah ketemukungan oenutnanan, atau sekarang terletak di	1. Melakukan banding karena tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri	Belum Inkracht

				<p>tanpa alasan memperlmasalahka n putusan kasasi dan melakukan perbuatan tidak terpuji, adalah melanggar hukum dan hukum adat yang berlaku, karenanya para tergugat harus dinyatakan bersalah dan melanggar hukum;</p> <p>4. Menghukum para tergugat bersama-sama</p> <p>5. Menyatakan jumlah tuntutan ganti rugi dan sangsi adat tersebut harus dibayar sekaligus dan seketika setelah putusan diucapkan dan mendapat kekuatan hukumtetap,</p>	<p>Oe'ana, Kelurahan Cendana, kecamatan kota Soe, kabupaten TTS. Dan adanya tanah warisan peninggalan alm. Taela Tauho tersebut, sekarang di petak-petak sesuai posisi jalan umum yang melintas diatas tanah warisan tersebut.</p> <p>4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan tergugat II (Jesaya Donuata) pada tahun 1985 kapasitasnya sebagai juru sita pengadilan negeri Soe menerbitkan BERITA ACARA ANMANING nomor 35/Gtn/PDT/1979/PN.S OE dan dan melaksanakan eksekusi atau menyerahkan tanah objek sengketa perkara perdata nomor 35/Gtn/PDT/1979</p>		
--	--	--	--	--	---	--	--

				<p>karena itu bila perlu dengan bantuan polisi;</p> <p>6. Menyatakan hukum, putusan segera dijalankan meskipun para tergugat panjat banding atau kasasi;</p> <p>7. Menyatakan hukum, sita jaminan yang dilaksanakan pengadilan negeri Soe adalah sah dan berharga</p>	<p>kepada tergugat I ( Welhelmus Pingakh);</p> <p>5. Pada hal perbuatan tergugat II (Jesaya Donuata) pada tahun 1985 sebagai sebagai aparat peradilan (Pnitera pengganti/juru sita) pengadilan Negeri Soe,tergugat II tersebut melakukan perbuatannya atas kehendak sendiri tanpa <b>PENETAPAN SITA EKSEKUSI</b> dan tanpa penetapan pelaksanaan <b>EKSEKUSI</b> ketua Pengadilan Negeri Soe dan bahkan perbuatan tergugat II tersebut berakibat tergugat II pun memperoleh sebidang tanah di atas tanah obyek sengketa dalam perkara perdata nomor: 35/PN.Soe, maka dengan demikian perbuatan tergugat II</p>		
--	--	--	--	---	--	--	--

					<p>adalah merupakan perbuatan melampui batas yang tidak dibenarkan oleh hukum;</p> <p>6. Menyatakan hukum bahwa perbuatan tergugat I (Welhelmus Pingakh) dalam hal menguasai secara melawan hak dan memperjual belikan tanah warisan peninggalan Alm TAE LA TAUHO adalah merupakan perbuatan melanggar hak subyektif para penggugat;</p> <p>7. Menyatakan hukum bahwa perbuatan para tergugat dan para turut tergugat secara bersama-sama dalam hal merekayasa dan atau menipulasi bukti dan fakta status kepemilikan diatas</p>		
--	--	--	--	--	--	--	--



					<p>tanah peninggalan Alm. TABELA TAUHO adalah adalah perbuatan melanggar hak subyektif para penggugat;</p> <p>8. Memerintah kepada tergugat IV untuk tunduk serta taat terhadap putusan dalam perkara ini;</p> <p>9. Menghukum para tergugat dan para turut tergugat agar secara bersama-sama agar secara bersama-sama segera mengosongkan dana tau menyerahkan bidang-bidang tanah warisan milik para penggugat dan menyerahkan dimaksud dilaksanakan seketika setelah putusan dalam perkara ini dibacakan dan berkekuatan hukum tetap;</p> <p>10. Menghukum para/</p>		
--	--	--	--	--	---	--	--

					tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai hukum		
2.	Nomor 42/PDT/2007/PTK	1. Welhelmus Pingakh Dkk.	1. Thomas Tauho Dkk	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Membatalkan putusan PN Soe nomor : 6/Pdt.G/2006/PN Soe</li> <li>2. Mengadili sendiri menolak gugatan penguat atau terbanding dan menghukum termohon membayar biaya perkara</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menerima permohonan banding dari para pembanding semula para tergugat</li> <li>2. menguatkan putusan Pengadilan Pegeri Soe, tanggal 5 maret 2007 Nomor: 06/PDT.G/2006/PN.SO E tersebut di atas.</li> <li>3. Menghukum para tergugat/pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding saja berjumlah Rp.250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).</li> </ol>	1. Melakukan banding karena tidak puas dengan putusan Pengadilan Tinggi	Belum Inkracht
3.	Nomor 682 K/PDT/2008	1. Welhelmus Pingakh Dkk	1. Thomas Tauho Dkk	1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya	1. Menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi: Welhelmus Pingakh,		Inkracht

				<ul style="list-style-type: none"> <li>2. Menerima permohonan kasasi dari para pemohon kasasi</li> <li>3. Membatalkan putusan pengadilan tinggi nomor 42/PDT/2007/PTK yang menguatkan putusan PN nomor 06/Pdt.G/2006/PN. Soe</li> </ul>	<p>Yesaya Donuata, dan Isakh Cornelis Pingakh</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2. Menghukum para pemohon kasasi/para tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)</li> </ul>		
4.	697PK/Pdt/2010	1. Welhelmus Pingakh-Dkk	1. Thomas Tauho Dkk	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari para termohon</li> <li>2. Membatalkan putusan Mahkamah Agung nomor 682 K/Pdt/2008 dan mengadili sendiri menolak gugatan tergugat atau termohon peninjauan kembali.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Mengabulkan Permohonan peninjauan kembali dari Welhelmus Pingakh Dan Kawan-kawan</li> <li>2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung No. 682K/PDT/2008 dan mengadili sendiri:</li> <li>3. Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima.</li> <li>4. Menghukum termohon peninjauan kembali/tergugat untuk membayar biaya</li> </ul>	Karena adanya kehilafan dari hakim Judex Juris	Inkracht

					perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam peninjauan kembali ini di tetapkan sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah)		
--	--	--	--	--	---	--	--

## **B. Rumuan Masalah**

Berdasarkan Latar belakang dan permasalahan yang ada diatas maka permasalahan yang akan dikaji dan mencari jawabannya adalah sebagai berikut :

1. Apa yang menyebabkan judex factie dan judex juris mengabulkan gugatan penggugat sedangkan hakim peninjauan Kembali membatalkan putusan Judex juris?
2. Bagaimanakah akibat Hukum Dari pembatalan Putusan Judex Juris oleh Hakim Peninjauan Kembali setelah pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri terhadap pemohon eksekusi dan termohon eksekusi?

## **C. Tujuan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang ada diatas maka permasalahan yang akan dikaji dan mencari jawabannya adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui Judex Factie dan Judex Juris mengabulkan gugatan penggugat sedangkan hakim peninjauan kembali menyatakan gugatan tidak dapat diterima
- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan putusan Judex Juris oleh hakim peninjauan kembali setelah pelaksanaan eksekusi oleh pengadilan Negeri terhadap pemohon eksekusi dan termohon eksekusi

### **2. Manfaat Penelitian**

Adapun Kegunaan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu :

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan pengetahuan dalam bidang hukum perdata, Khususnya agar mengetahui alasan Judex Factie dan Judex Juris mengabulkan gugatan penggugat sedangkan hakim prinjauan kembali menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

b. Secara Praktis

- 1) Bagi Penulis, penelitian ini bermanfaat sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar akademik dan penyelesaian studi strata satu (S1).
- 2) Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi fakultas hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang dalam rangka menambah pengetahuan tentang hukum khususnya bidang perdata
- 3) Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memahami masalah-masalah hukum yang terjadi khususnya dalam sengketa tanah

**D. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis dipergustakaan Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, maka ada beberapa judul yang ditemukan berkaitan dengan judul penelitian penulis yaitu :

1. Nama : Zakiyah Arwani

Judul : Sengketa tanah dengan kepemilikan ganda (Studi kasus di pengadilan tata usaha Negara Jakarta)

Rumusan masalah

- a. Apa saja factor yang menyebabkan adanya sengketa tanah dengan kepemilikan ganda
- b. Bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah dengan kepemilikan ganda

2. Nama : Marleni Anggrisan Lifu

Judul : Tinjauan Yuridis tentang sengketa tanah antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah kabupaten Rote Ndao

Rumusan Masalah

- a. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara masyarakat dan pemerintah kabupaten Rote Ndao
- b. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sengketa tanah antara pemda dengan masyarakat

3. Nama : Hendrik C. Nuban

Judul : Deskripsi tentang penyelesaian sengketa tanah oleh badan pertanahan nasional dikabupaten Timur Tengah Selatan

Rumusan Masalah

- a. Mengapa penyelesaian sengketa tanah dikabupaten Timur Tengah Selatan ada yang diselesaikan dengan mediasi dan ada yang dilanjutkan dipengadilan

4. Nama : Indramayu K. Moli

Judul : Deskripsi tentang pembatalan putusan judex factie oleh mahkama agung dalam sengketa kepemilikan dan jual beli tanah

#### Rumusan Masalah

- a. Mengapa Judex Factie mengabulkan gugatan penggugat tetapi dibatalkan oleh mahkama agung dalam pemeriksaan dan menjatuhkan putusan menolak gugatan penggugat dalam sengketa kepemilikan dan jual beli tanah?

5. Nama : Admin Elkana Baran

Judul : Daluwarsa gugatan terhadap hak milik atas tanah (sertifikat) diwilayah hukum pengadilan negeri kelas 1A Kupang

#### Rumusan Masalah

- a. Mengapa hakim tidak menerapkan daluwarsa gugatan terhadap hak milik diwilayah hukum pengadilan negeri kelas 1A Kupang?

6. Nama : Akis P. Matingfani (S207HKM07)

Judul : Deskripsi tentang pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti sah kepemilikan tanah di desa Kafakbeka Kecamatan Alor Tengah Utara Kabupaten Alor di tinjau dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok Agraria.

#### Rumusan Masalah

- a. Mengapa sebagian besar masyarakat pemegang hak atas tanah di desa Kafakbeka belum mendaftarkan tanahnya sebagai alat bukti hak atas tanah?



7. Nama : Larasatie CH. Adoe (S59HKM11)

Judul : Penerapan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam sengketa hak milik atas tanah ( studi di pengadilan negeri kelas 1A kupang)

Rumusan Masalah

a. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam penerapan ketentuan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pendaftaran tanah dalam sengketa hak milik atas tanah?

8. Nama : Hendrik Naif (S21HKM12)

Judul : Penerbitan Sertifikat tanah yang melampaui batas tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Badan pertanahan Kota Kupang

Rumusan Masalah

a. Mengapa terjadi penerbitan sertifikat tanah yang melampaui batas?

9. Nama : Yeanny Hotty (04310059)

Judul : Pembatalan sertifikat atas tanah oleh majelis hakim pengadilan tata usaha Negara Kupang

Rumusan Masalah

a. Apakah yang menjadi pertimbangan hakim pengadilan tata usaha Negara Kupang dalam menjatuhkan putusan yang mengabulkan gugatan penggugat?

10. Nama : Yusni Lopo (S86HKM05)

Judul : Deskripsi tentang sengketa kepemilikan tanah hak milik di wilayah hukum pengadilan negeri Soe

Rumusan Masalah

- a. Mengapa terjadinya perkara sengketa tanah hak milik di wilayah hukum pengadilan negeri Soe