



“PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH”

**(Studi Kasus PN Semarang dengan objek sengketa di Jalan Gatot Subroto
Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)**

**Ayu Kemalasari
Ana Silviana*) dan
Yunanto**

ABSTRAK : Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (conflict of interest) di bidang pertanahan. Dalam penerbitan suatu sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan. Sebagai contoh kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Semarang mengenai Kaveling 329 Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah. Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **”Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah” (Studi Kasus PN Smg dengan objek sengketa di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang).**

Perumusan masalah penelitian ini adalah, Mengapa sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang itu muncul? Dan bagaimana hasil pertimbangan hakim dan putusan hakim dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang?

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Untuk mendekati permasalahan dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Munculnya sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, berawal dari Penggugat yang datang ke lokasi tanah Hak Pakai miliknya untuk dibersihkan, ternyata tanah tersebut telah berdiri bangunan di atasnya, maka Penggugat dengan bukti sertifikat miliknya melakukan upaya hukum mengajukan gugatan kepada pemilik bangunan yaitu Tergugat Suyono, hasil pertimbangan hakim dan putusan hakim dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang. Pihak pengadilan Negeri Semarang memutuskan bahwa menolak gugatan penggugat karena letak serta luas obyek sengketa berbeda dengan tanah milik tergugat. Adapun saran pada penelitian ini adalah, Penyelesaian sengketa tanah dapat dilaksanakan dengan alternative mediasi atau kekeluargaan.

Kata Kunci : *Penyelesaian Sengketa, Kepemilikan Tanah.*

ABSTRACT: *In essence, the case of land is a conflict of interest (conflict of interest) in the land sector. In issuing a certificate to a process involving the applicant. Both oral and written explanation of the relevant parties have opportunities for fraud. As an example the case in the Land Office of the parcel of Semarang District 329 Sub Bambankerep Ngaliyan Semarang, Central Java Province. Based on these descriptions, the researchers interested in conducting research entitled: "Land Ownership Dispute Resolution" (SMG PN Case Studies with the object of dispute in Jalan Gatot Subroto Village Bambankerep Ngaliyan Semarang District).*

Formulation of this research is, Why is the dispute of land in Jalan Gatot Subroto Bambankerep Village Semarang District Ngaliyan it appears? And how the consideration of the judge and the judge's decision to settle land ownership disputes in Jalan Gatot Subroto Village Bambankerep Ngaliyan Semarang District?

Method of approach used in this study is a normative juridical approach. To approach the problem in this study the authors use research is descriptive specifications. Method of presenting the data in a study conducted in a descriptive way. The advice in this study are, solving land disputes can be implemented by alternative mediation or family. And also, the Judge will decide the case in a fair but necessary efforts to prove prior ownership of the land dispute cases filed with the Court.

Keywords: *Settlement, Land Tenure.*

*)Supervisor Insurers Journal

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah bagi sebagian masyarakat Indonesia, mempunyai arti yang penting dan menempati kedudukan yang vital dalam kehidupan sehari-hari. Berkaitan dengan hal tersebut Van Dijk berpendapat bahwa : “Tanah merupakan modal yang terutama dan untuk sebagian besar wilayah Indonesia ini tanahlah yang merupakan modal satu-satunya.”¹

Pada umumnya tanah dapat diperjual belikan, namun demikian tanah bukan komoditi perdagangan sebagaimana yang terlihat dari sikap pengusaha dalam melakukan kegiatan ekonominya. Tanah bukan

obyek investasi juga bukan obyek spekulasi.²

Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, kadaluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.³

Akhir-akhir ini dalam praktek tidak jarang terjadi beredarnya sertipikat palsu, asli tapi palsu bahkan sertipikat ganda di masyarakat sehingga untuk pemegang perlu mencari informasi lebih dahulu tentang kebenaran data fisik dan kebenaran data yuridis yang tertera dalam sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru timbul dan

¹Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung : Sumur Bandung, 1982, hal. 2

² Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Trisakti, 2002, hal 4

³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III - Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003, hal. 25

diketahui terjadinya penerbitan sertipikat ganda ketika pemegang sertipikat yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut.

Atas dasar latar belakang dan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk menyusun penulisan hukum dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH” (Studi Kasus PN. Semarang dengan objek sengketa di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang).**

B. Perumusan Masalah

1. Apa yang menjadi penyebab munculnya sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang?

2. Bagaimana hasil pertimbangan hakim dan putusan hakim dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini, sekiranya dapat digunakan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penyebab munculnya sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui hasil pertimbangan hakim dan putusan hakim dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan



Bambangrejo Kecamatan
Ngaliyan Kota Semarang.

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan tentang Hukum Tanah di Indonesia

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi seseorang. Untuk mendapatkan tanah, seseorang akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain: 1) Keterbatasan tanah, baik dalam kuantitas maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi; 2) Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya; 3) Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan

dan obyek spekulasi; 4) Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Di Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan rakyat. Tanah memberikan kehidupan, karena di atas tanah, rakyat orang bercocok tanam, memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu. Akhirnya tanah pula tempat orang dikuburkan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir.

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah



diatur dalam suatu undang-undang. 3

Sebelum ketentuan di bidang pertanahandiatur dalam suatu undang-undang, sudah diatur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan atas tanah berdasarkan warisan.⁴

Tinjauan tentang Seripikat Hak Atas Tanah

Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 yang dimaksud sertifikat adalah :
“surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertifikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah

⁴ Jimmy Joses Sembiring, *Op. Cit*, hal 2-



diselenggarakan Pengukuran Desa demi Desa. Oleh karenanya sertifikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu hak atas tanah.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah:

“Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”⁵

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis.

⁵ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005, halaman 8.



Deskriptif analitis merupakan hasil penelitian yang melukiskan atau menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dan dianalisa dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau obyek tertentu secara faktual dan akurat⁶ yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah pada objek sengketa di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang. Obyek dalam penelitian ini adalah putusan Pengadilan Tinggi mengenai sengketa kepemilikan tanah, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 234/PDT. G/2009/PN. Semarang.

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Yang berupa Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier

11

⁶ *Ibid.*, hal.



Metode analisis data yang
dipergunakan dalam penelitian ini
adalah metode deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab Munculnya Sengketa Kepemilikan Tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang

Sengketa kepemilikan tanah di
Jalan Gatot Subroto Kelurahan
Bambankerep Kecamatan Ngaliyan
Kota Semarang, bermula dari
Penggugat atas nama Budhi Santoso
mempunyai sebidang tanah Hak
Pakai berdasarkan sertipikat (Tanda
Bukti Hak) Pakai nomor 39 yang
dikeluarkan oleh Kantor Badan
Pertanahan Nasional (BPN)
Semarang tanggal 01 Juli 1983,
Tanah Hak Pakai milik Penggugat
(Budhi Santoso) dulu terletak di



Kelurahan Manyaran sekarang luas 330m² yang berada di Kaveling Kelurahan Bambankerep di Komplek No. 329 Kelurahan Bambankerep Perumahan Gatot Subroto, tepatnya Kecamatan Ngaliyan Kota Jl. Gatot Subroto Kaveling 329 Semarang, adalah menolak gugatan dengan luas 547 m² penggugat karena letak obyek

Hasil Pertimbangan Hakim dan Putusan Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Pertimbangan hukum Hakim dalam memutus perkara kasus tanah kepemilikan atas kavling tanah di Kelurahan Manyaran (sekarang Kelurahan Bambankerep) kompleks Perumahan Gatot Subroto Jl. Gatot Subroto Kaveling 329 dengan luas 547m² sesuai surat ukur GS.23-4-1980 Nomor 2621/1980 atas nama BUDHI SANTOSO yang tumpang tindih dengan Hak Milik HM. No. 01070 atas nama SUYONO dengan

sengketa berbeda dengan tanah milik tergugat.

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat dinyatakan bahwa hakim dalam memberikan pertimbangan hukum melandaskan pada Hukum Tanah Nasional. Hakim berpedoman pada UUPA sebagai hukum tertulis positifnya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Munculnya sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, berawal dari Penggugat yang pada April 2009 Penggugat datang ke lokasi tanah Hak Pakai milik Penggugat tersebut untuk

dibersihkan karena akan dibangun rumah, ternyata tanah tersebut telah berdiri bangunan di atasnya, maka Penggugat dengan bukti sertipikat miliknya melakukan upaya hukum mengajukan gugatan kepada pemilik bangunan yaitu Tergugat SUYONO.

Hasil pertimbangan hakim dan putusan hakim dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah di Jalan Gatot Subroto Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang. Pihak pengadilan Negeri Semarang memutuskan bahwa menolak gugatan penggugat karena letak serta luas obyek sengketa berbeda dengan tanah milik tergugat.

B. Saran

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilaksanakan dengan alternatif mediasi atau kekeluargaan. Upaya masyarakat selaku pemegang sertipikat tanah agar tidak timbul sertipikat ganda, Pertama adalah berupaya menggunakan tanah yang dimiliki semaksimal mungkin.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Jakarta: Cipta Jaya, 2006
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III - Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003



- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002
- Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- AP Parlindungan, *Beberapa Masalah dalam UUPA*, Bandung : Alumni, 2007
- Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan