

# BAB I PENDAHULUAN

## I.1. Latar Belakang

Sejarah hukum pertanahan di Indonesia setelah era kemerdekaan merupakan sejarah yang ditandai dengan kelahiran Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (disingkat UUPA) tertanggal 24 September 1960. Kelahiran UUPA tersebut merupakan penjabaran landasan konstitusional hukum pertanahan sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar 1945 sebagai hukum dasar di Indonesia yang menyatakan bahwa “Bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Hal ini karena sejak diberlakukannya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria, sifat dualisme hukum pertanahan berakhir. Melalui reformasi agraria itu pula UUPA menjadi Hukum Tanah Nasional “tunggal”. Sebagai hukum tanah nasional hasil unifikasi hukum tanah, UUPA merupakan satu perangkat peraturan hukum tertulis yang berlaku secara nasional yang didalamnya dilengkapi dengan sejumlah ketentuan hukum adat yang belum mendapat pengaturan dalam hukum tertulis<sup>1</sup>.

Sebagai perangkat hukum tertulis tentang hukum pertanahan, Pasal 2 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara”.

Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan “dikuasai” dalam Pasal ini bukanlah berarti “dimiliki”, melainkan pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.

---

<sup>1</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, h. 107.

- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa<sup>2</sup>.

Kewenangan negara dalam bentuk kewenangan menguasai dari negara atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria itu adalah meliputi kewenangan untuk <sup>3</sup> :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, termasuk didalamnya kewenangan negara untuk :
  - 1) Membuat rencana umum mengenai peruntukan, penggunaan, dan persediaan tanah guna memenuhi berbagai kebutuhan (Pasal 14 UUPA jo. Undang Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang).
  - 2) Mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
  - 3) Mewajibkan pemegang hak atas tanah pertanian untuk mengerjakan / mengusahakan sendiri secara aktif tanah pertaniannya dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum yang timbul antara orang dengan tanah, meliputi kewenangan untuk :
  - 1) Menentukan hak-hak atas tanah apa saja yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, baik secara personal ataupun kolektif, termasuk didalamnya kewenangan untuk menentukan pemberian hak atas tanah kepada badan hukum dan warga negara asing (Pasal 16 UUPA).
  - 2) Menetapkan dan mengatur pembatasan jumlah bidang tanah dan luas tanah yang dapat dimiliki/dikuasai oleh perorangan maupun oleh suatu badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara perorangan dan perbuatan hukum yang mengenai tanah, meliputi kewenangan untuk :
  - 1) Mengatur pelaksanaan pendaftaran atas seluruh tanah yang ada di wilayah kesatuan Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
  - 2) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1989, h. 5.

<sup>3</sup> Elza Syarief, *Op. Cit.*, h. 137 – 138.

- 3) Mengatur penyelesaian sengketa pertanahan, baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara dengan mengutamakan tata cara musyawarah demi mencapai suatu permufakatan.

Dengan demikian, untuk dapat mengatur hubungan-hubungan hukum antara perorangan dan perbuatan hukum yang mengenai tanah diperlukan pengaturan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik dan atau pemegang hak atas tanah. Sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 UUPA, hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

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

Berbagai hak atas tanah sesuai Pasal 4 ayat 1 UUPA sebagaimana disebutkan di atas, dilindungi oleh hukum. Hal ini karena ketentuan hukum tanah nasional mengenai perlindungan kepada rakyat didasarkan pada prinsip prinsip, antara lainnya sebagai berikut <sup>4</sup> :

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama warga masyarakat maupun oleh penguasa sekalipun.
- b. Oleh hukum disediakan beberapa sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang dihadapi seperti :
  - 1) Gangguan dari sesama anggota masyarakat melalui gugatan perdata pada Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota/madya
  - 2) Gangguan oleh penguasa melalui gugatan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, h. 175.

Dalam pada itu, khusus tentang penyelesaian sengketa pertanahan, baik yang bersifat perdata maupun Tata Usaha Negara merupakan sengketa yang terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar besarnya kemakmuran rakyat<sup>5</sup>.

Kedudukan tanah yang penting karena tanah merupakan aset yang sangat berharga bagi semua pihak. Semua orang sangat membutuhkan tanah karena tanah dapat menjadi sumber kehidupan dan kelanjutan hidup banyak orang, apalagi tanah yang memiliki nilai ekonomis tinggi karena letaknya yang strategis. Pengusaha yang membutuhkan tanah untuk kepentingan bisnis apalagi yang terletak di kota besar semakin meningkatkan nilai jual dan harga tanah.

Tingginya nilai jual dan harga tanah menjadi alasan bagi pihak tertentu untuk terlibat dalam sengketa pertanahan. Sengketa tanah itu sendiri sesungguhnya sudah ada sejak ada perbedaan kepentingan di antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya. Sengketa tanah dapat dijumpai dimana saja, tidak terkecuali di Indonesia. Sengketa yang berhubungan dengan tanah ini senantiasa terus bertambah, seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah<sup>6</sup>.

Secara umum, sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor-faktor berikut ini<sup>7</sup> :

- a. Peraturan yang belum lengkap.
- b. Ketidaksihonestan peraturan.
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
- e. Data tanah yang keliru.

---

<sup>5</sup> Abdurahman, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademik Presindo, Jakarta, 2004, h. 1.

<sup>6</sup> Elza Syarief, *Op.Cit.*, h. 8.

<sup>7</sup> *Ibid.*, h. 9.

- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.
- g. Transaksi tanah yang keliru.
- h. Ulah pemohon hak
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Sengketa tanah secara umum tersebut dan dikenal sebagai sengketa pertanahan membutuhkan penanganan agar sengketa pertanahan dapat diselesaikan. Namun upaya penyelesaian persengketaan pertanahan tidaklah terlalu mudah karena dilihat secara yuridis praktis, sengketa tanah yang dapat diselesaikan adalah :

- a. Masalah perdata pertanahan, seperti yang timbul akibat jual beli, dan sewa menyewa tanah, pembebanan hak tanggungan atas tanah atau pewarisan.
- b. Masalah pidana pertanahan antara lain penyerobotan tanah, penggarapan tanah yang tidak dilakukan secara legal serta yang terkait dengan unsur penipuan, pencurian dan yang lain.
- c. Masalah pertanahan yang berkaitan dengan keputusan instansi atau pejabat pemerintahan misalnya tumpang tindih aturan pertanahan serta penetapan keputusan eksekusi pertanahan yang tidak dapat dijalankan<sup>8</sup>.

Dengan demikian, masalah pertanahan yang terwujud sebagai sengketa pertanahan dan diselesaikan melalui jalur badan peradilan akan terdiri dari perkara perdata pertanahan, perkara pidana pertanahan dan perkara tata usaha negara. Penyelesaian perkara perdata pertanahan dan perkara pidana pertanahan merupakan perkara yang diselesaikan melalui Pengadilan Umum sedangkan perkara tata usaha negara merupakan perkara yang diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Penyelesaian sengketa dalam perkara perdata pertanahan untuk mempertahankan ketentuan UUPA, tetap dengan menggunakan hukum acara berdasarkan Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, karena belum ada hukum acara yang berfungsi untuk mempertahankan UUPA tersebut. Selain itu HIR/Rbg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa

---

<sup>8</sup>Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, h. 379 – 385.

pertanahan karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus. Keduanya tidak mungkin dipisahkan. Juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya (tanahnya). Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata, jadi merupakan kewenangan peradilan umum<sup>9</sup>.

Disamping itu, penyelesaian sengketa dalam perkara pidana pertanahan dilakukan karena adanya tindak pidana dalam sengketa pertanahan tersebut. Sengketa pertanahan yang ada unsur tindak pidananya diatur dalam berbagai ketentuan. Kejahatan berupa penyerobotan tanah diatur dalam Pasal 167 dan Pasal 168 Kitab Undang Undang Hukum Pidana. Kejahatan berupa pemalsuan surat-surat tanah masing-masing diatur dalam Pasal 263, Pasal 264, Pasal 266 dan Pasal 274 Kitab Undang Undang Hukum Pidana. Kejahatan berupa penggelapan hak atas barang tidak bergerak seperti tanah, rumah dan sawah — ini biasa disebut dengan kejahatan *stellionaat* — diatur dalam Pasal 384 Kitab Undang Undang Hukum Pidana<sup>10</sup>.

Dalam pada itu, penyelesaian sengketa dalam perkara pertanahan yang berkaitan dengan keputusan instansi atau pejabat pemerintahan dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, baik melalui upaya administrasi maupun melalui gugatan. Penyelesaian sengketa tata usaha melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terjadi karena ada dua pihak yang berperkara yaitu :

- a. Penggugat yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh pejabat tata usaha negara baik di pusat maupun di daerah.
- b. Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.<sup>11</sup>

Dengan demikian, perkara pertanahan dapat berbentuk perkara pidana pertanahan, perkara perdata pertanahan ataupun perkara tata usaha negara.

---

<sup>9</sup> Elza Syarief, *Op. Cit.*, h. 233.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, h. 15.

<sup>11</sup> Elza Syarief, *Op. Cit.*, h. 236.

Berarti sebidang tanah dapat saja menjadi objek sengketa dalam perkara perkara pidana pertanahan, perkara perdata pertanahan ataupun perkara tata usaha negara ataupun hanya salah satunya saja.

Kasus sengketa pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan merupakan sengketa dengan objek sengketa pertanahan yang sekaligus terdiri dari perkara pidana pertanahan, perkara perdata pertanahan dan perkara tata usaha negara. Kasus tersebut pada awalnya terjadi karena adanya dua pihak yang masing-masing mengemukakan bahwa mereka adalah pemegang hak dan pemilik yang sah dari tanah Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan tersebut.

Kasus sengketa pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan memposisikan dua pihak utama sebagai subjek hukum yang berperkara masing-masingnya PT. Harangganjang berhadapan dengan PT. Graha Metropolitan Nuansa. PT. Harangganjang menyatakan sebagai pemegang hak dan pemilik yang sah berdasarkan pembebasan tanah setelah mendapatkan izin SIPPT. dari Gubernur DKI Jakarta No. 1198/A/K/BKD/1974 tertanggal 15 Juni 1974. Sedangkan PT. Graha Metropolitan Nuansa menyatakan dan mengakui tanah Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan adalah miliknya dengan dasar kepemilikan Girik No.C.568 atas nama H. Abdul Aziz dengan cara pembuatan akta pemindahan dan penyerahan Hak Cessie No.55 tanggal 6 Februari 1990 dari PT. Indonesian Sales Organization, dihadapan Notaris Warda Sungkar Alurmei, SH.

Kasus sengketa pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan tersebut bergulir sebagai sengketa pidana pertanahan. Melalui putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 06/ PK/Pid/1998 tertanggal 5 Maret 1999 dinyatakan terbukti perbuatan pidana memberikan keterangan palsu dalam akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 266 KUHP dan memalsukan surat tanah hak milik adat girik No. C 568 yang termaktub dalam Pasal 263 KUHP. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 06/ PK/Pid/1998 tertanggal 5 Maret 1999 dan memiliki kekuatan hukum

tetap, tidaklah menyentuh pihak mana yang memiliki hak atas tanah Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan tersebut.

Tidak adanya kepastian hukum dari pihak yang memiliki hak atas tanah Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan tersebut walaupun telah ada putusan pidana pertanahan yang memiliki kekuatan hukum tetap mencerminkan bahwa putusan badan peradilan tentang dalam penyelesaian sengketa pertanahan dapat berkembang menjadi konflik atau sengketa yang tidak kunjung usai. Sengketa pidana pertanahan dengan objek tanah Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan berkembang menjadi konflik pertanahan karena berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No. 44 PK/TUN/2000 tertanggal 9 September 2000 yang juga memiliki kepastian hukum menyatakan membatalkan SIPPT. Nomor 1453/1-7115-5 tanggal 30 Mei 1996 yang dikeluarkan oleh Gubernur DKI Jakarta. Sengketa tanah Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan berkembang terus menjadi konflik pertanahan yang tidak kunjung usai karena berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No. 169 PK/Pdt/2008 tertanggal 5 Desember 2008, yang juga memiliki kepastian hukum menyatakan bahwa tidak ada kekuatan hukum akta pemindahan dan penyerahan Hak Cessi Nomor 55 tertanggal 6 Februari 1990 yang dibuat dihadapan Notaris Warda Sungkar Alurmei SH.

Sengketa pertanahan yang berkembang sebagai sengketa yang tidak kunjung usai tersebut merupakan konflik pertanahan yang diselesaikan oleh badan peradilan tertinggi melalui jalur pidana, jalur perdata dan jalur tata usaha negara. Tidak adanya perlindungan hukum tentang pemilik hak atas tanah Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan setelah adanya putusan peninjauan kembali sebagai bentuk putusan Mahkamah Agung, membutuhkan pendalaman tentang perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan. Secara lebih spesifik, terjadinya konflik sebagai sengketa pertanahan yang tidak kunjung usai dengan objek sengketa yang hampir sama merupakan kondisi yang berkaitan dengan akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan tentang hak atas tanah melalui badan peradilan.

Berdasarkan pemaparan di atas, terkerangka bahwa perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan merupakan fokus analisa, untuk dilanjutkan dengan akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan tentang hak atas tanah melalui badan peradilan. Dengan latar belakang sebagaimana disebutkan di atas, maka ditetapkanlah judul : **ANALISA YURIDIS PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN KAVELING 63 JALAN JENDERAL SUDIRMAN JAKARTA SELATAN.**

## **I.2. Perumusan Masalah**

Dengan memperhatikan latar belakang sebagaimana dipaparkan pada bagian terdahulu, maka permasalahan tentang penyelesaian konflik pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan menghasilkan rumusan masalah yang diidentifikasi masing-masingnya sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan ?
- b. Bagaimanakah akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan melalui badan peradilan ?

## **I.3. Ruang Lingkup Penulisan**

Sesuai dengan masalah yang telah dirumuskan sebagaimana disebutkan di atas, maka ruang lingkup penelitian adalah perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan serta akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan tentang hak atas tanah melalui badan peradilan.

## **I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diidentifikasi pada bagian terdahulu, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan tentang hak atas tanah melalui badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan.

Sesuai dengan tujuan penelitian sebagaimana disebutkan di atas, maka penelitian ini diharapkan menghasilkan manfaat yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis. Manfaat teoritis yang diharapkan lahir dari penelitian ini antara lainnya adalah :

- a. Melakukan kajian akademis terhadap perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan.
- b. Melakukan kajian teoritis tentang akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan tentang hak atas tanah melalui badan peradilan.

Sedangkan manfaat praktis yang diharapkan lahir dari penelitian ini antara lainnya adalah :

- a. Memberi masukan kepada pihak-pihak yang terlibat sengketa pertanahan untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan.
- b. Memberi masukan kepada pihak-pihak yang terlibat sengketa pertanahan untuk mengetahui dan memahami adanya akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan tentang hak atas tanah melalui badan peradilan.
- c. Memberi masukan kepada semua pihak bahwa sengketa pertanahan dapat berkembang menjadi konflik pertanahan sebagai sengketa pertanahan yang sukar untuk menemukan penyelesaian secara hukum.

## **I.5. Kerangka Teori dan Konseptual**

### **a. Kerangka Teori**

Pada dasarnya semua subjek hukum membutuhkan perlindungan hukum sebagai perlindungan terhadap hak yang dimiliki oleh subjek hukum. Dengan adanya perlindungan hukum, maka subjek hukum akan

mendapatkan perlindungan untuk memperoleh hak yang dimilikinya berdasarkan dan karena adanya hukum.

Perlindungan hukum adalah suatu perbuatan dan hal yang melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.<sup>12</sup> Perlindungan hukum memiliki keterkaitan dengan kepastian hukum karena menurut Lili Rasyidi dan IB Wysa Putra<sup>13</sup>, hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antipatif. Karena itu perlindungan hukum merupakan gambaran bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Selanjutnya menurut Philipus M. Hajon, perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan<sup>14</sup>.

Perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam tataran teori hukum tidak memiliki pengertian yang tunggal. Hal ini disebabkan oleh adanya sejumlah pendapat yang berusaha menjelaskan arti dari istilah tersebut dengan argumen dan perspektif tertentu, baik dalam pengertian yang sempit maupun luas. Hal ini dapat dilihat dari, Ali mengutip pendapat

---

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 23.

<sup>13</sup> Lili Rasyidi dan IB Wysa Putra, *Hukum sebagai suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, h. 118.

<sup>14</sup> Philipus M. Hajon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987. h. 2.

Gustaf Radbruch, tentang Ajaran Prioritas Baku untuk menjelaskan istilah kepastian hukum.<sup>15</sup> Gustaf Radbruch, dalam konsep “Ajaran Prirotas Baku” mengemukakan bahwa tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan utama hukum adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan merupakan hal yang utama dari ketiga hal itu tetapi tidak berarti dua unsur yang lain dapat dengan serta merta diabaikan. Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mensinergikan ketiga unsur tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Keadilan yang dimaksudkan oleh Radbruch adalah keadilan dalam arti yang sempit yakni kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Kemanfaatan atau finalitas menggambarkan isi hukum karena isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang mau dicapai oleh hukum tersebut. Kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.

Ahmad Ali dalam bukunya Teori Hukum dan Teori Peradilan mengemukakan bahwa kepastian hukum itu berkaitan dengan putusan hakim yang didasarkan pada prinsip *the binding for precedent (stare decisis)* dalam *system common law* dan *the persuasive for precedent* (yurisprudensi) dalam *civil law*. Putusan hakim yang mengandung kepastian hukum adalah putusan yang mengandung prediktabilitas dan otoritas. Kepastian hukum akan terjamin oleh sifat prediktabilitas dan otoritas pada putusan-putusan terdahulu.<sup>16</sup>

Dalam pada itu, Leden Marpaung menjelaskan bahwa makna kepastian hukum adalah dengan mencermati ketentuan Pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Kepastian hukum di dalam Pasal 1 KUHP mengandung asas *Asseln von Feuerbach atau nullum delictum nulla poena sine praevia lege poenali*. Asas ini terkonkretisasi di dalam rumusan: “Tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali atas kekuatan

---

<sup>15</sup> Ali Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 287-288.

<sup>16</sup> Ahmad Ali, *Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana Persada Media Group, Jakarta, 2009, h. 294.

aturan pidana dalam peraturan perundang-undangan yang telah ada, sebelum perbuatan dilakukan”.

Hal itu berarti kepastian hukum mengharuskan adanya suatu norma pidana tertentu, norma itu harus berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bersifat *non retroaktif*. Kepastian hukum di dalam Pasal 1 KUHP ini disebut dengan asas legalitas.<sup>17</sup>

Konsep tentang asas legalitas atau kepastian hukum juga dikemukakan oleh L. J. van Apeldoorn di dalam bukunya *Inleiding tot de studie van het Nederlandse Recht*, sebagaimana dikutip oleh Ermansah Djaja, mengatakan bahwa kepastian hukum itu memiliki dua sisi yakni adanya hukum yang pasti bagi suatu peristiwa yang konkret dan adanya perlindungan terhadap kesewenang-wenangan.<sup>18</sup>

Selanjutnya, Fuller (1971) sebagaimana dikutip oleh Ali (2009: 294) menjabarkan pendapatnya tentang kepastian hukum, dengan menyatakan: Kepastian hukum selalu berkaitan dengan hal-hal seperti: a.) adanya sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, bukan berdasarkan putusan sesaat untuk hal-hal tertentu; b.) peraturan tersebut diumumkan kepada publik; c.) peraturan tersebut tidak berlaku surut; d.) dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum; e.) tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan; f.) tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang dapat dilakukan; g.) tidak boleh sering diubah-ubah; dan h.) harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.<sup>19</sup>

Kepastian hukum juga dapat disebutkan sebagai salah satu diantara asas hukum. Ranburg sebagaimana dikutip Miru Ahmadi dan Sutarman Yodo<sup>20</sup>, menyebut keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum sebagai

---

<sup>17</sup> Leden Marpaung, *Asas, Teori dan Praktek Hukum Pidana*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 1997, h. 2.

<sup>18</sup> Ermansah Djaja, *Hukum Hak Kekayaan Intelektual*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 37.

<sup>19</sup> Ali Zainudin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Sinar Grafika, h. 294.

<sup>20</sup> Miru Ahmadi dan Sutarman Yodo., 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, h. 26.

tiga ide dasar hukum atau tiga nilai dasar hukum, yang berarti dapat dipersamakan dengan asas hukum.

Sebagai asas hukum, maka kepastian hukum pada gilirannya juga berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Kondisi tersebut karena merupakan akibat dari hukum yang diidentikan dengan undang-undang, sudah jelas yang dimaksudkan untuk kepastian hukum tetapi melupakan hukum untuk kepentingan masyarakat.<sup>21</sup>

Sementara Ahmad Ali sebagaimana dikutip Miru Ahmadi dan Sutarman Yodo<sup>22</sup>, mengatakan bahwa karena fokus pikiran liberal adalah pada kemerdekaan individu, maka logis jika positivism yang dalam sejarahnya lahir dalam atmosfer lialisme tidak dirancang untuk memikirkan dan memberikan keadilan yang luas bagi masyarakat. Sistem hukum dalam paradigm positivism, tidak diadakan untuk memberikan keadilan kepada masyarakat, melainkan sekedar melindungi kemerdekaan individu, yang senjata utamanya adalah “kepastian hukum”. Demi kepastian hukum maka keadilan dan kemanfaatan tentu tidak boleh dikorbankan.

#### **b. Kerangka Konseptual**

- 1) Sengketa hak atas tanah adalah sengketa yang dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak penggugat atas tanah. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang mejadi dasar pemberian hak, dan yang lain.<sup>23</sup>
- 2) Sengketa kepemilikan tanah adalah sengketa tentang kepemilikan tanah diantara beberapa pihak, baik antar perorangan, perorangan dengan badan hukum, atau perorangan/badan hukum dengan badan hukum

---

<sup>21</sup>*Ibid.*, h. 285.

<sup>22</sup>*Ibid.*, h. 286.

<sup>23</sup> Elza Syarief, *Op. Cit.*, h. 59.

milik Pemerintah RI. Sengketa umumnya muncul sebab masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa.<sup>24</sup>

- 3) Sengketa tentang keabsahan dokumen kepemilikan tanah adalah sengketa yang umumnya timbul karena penerbitan hak atas tanah secara illegal. Hal ini biasanya terkait dengan tanah bekas hak Barat (*eigendom*) – yang penyalahgunaannya kemudian banyak memunculkan sertifikat hak *eigendom* palsu – atau tanah-tanah negara yang kosong dan bernilai ekonomi tinggi.<sup>25</sup>
- 4) Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa<sup>26</sup>.
- 5) Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal<sup>27</sup>.

## I.6. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang dimaksudkan sebagai penerapan metode ilmiah untuk mendalami suatu disiplin ilmu pengetahuan. Metode ilmiah merupakan prosedur dalam mendapatkan pengetahuan yang disebut sebagai ilmu, sehingga ilmu merupakan pengetahuan yang didapatkan lewat metode ilmiah. Menurut Sunggono<sup>28</sup>, metode ilmiah dari suatu ilmu

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 62.

<sup>25</sup> *Ibid.*, h. 63.

<sup>26</sup> Rachmadi, Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*, Citra Adhitya Bhakti, Jakarta, 2003. h. 1.

<sup>27</sup> Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, . Kamus Besar Bahasa Indonesia. <http://kbbi.web.id/duduk>, diakses 21 Maret 2017

<sup>28</sup> Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, h. 55.

pengetahuan yaitu segala cara dalam rangka ilmu tersebut, untuk sampai kepada kesatuan pengetahuan. Tanpa metode ilmiah, suatu ilmu pengetahuan itu sebenarnya bukan suatu ilmu, tetapi suatu himpunan pengetahuan saja tentang berbagai gejala, tanpa dapat disadari hubungan antara gejala yang satu dengan gejala lainnya.

Sesuai dengan fokus penelitian maka metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini secara umum adalah metode penelitian hukum yang dijabarkan masing-masingnya sebagai berikut :

#### **a. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, karena acap kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau norma yang merupakan norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas<sup>29</sup>.

#### **b. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data kualitatif, terutama melalui tehnik pengumpulan dokumen untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan untuk melengkapi penelitian ini.

#### **c. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan merupakan data sekunder terutama dokumen bahan hukum yang berkaitan tentang topik yang diteliti. Selanjutnya, dokumen bahan hukum yang digunakan masing-masingnya adalah :

- 1) Bahan Hukum Primer

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, h. 59.

Bahan hukum primer yang dijadikan rujukan dalam penelitian ini adalah :

- a) Undang Undang Dasar 1945.
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Kitab Undang Undang Hukum Pidana.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa pendapat para ahli dan sarjana serta kasus-kasus yang berkaitan dengan sengketa pertanahan.

## 3) Bahan Hukum Tertier

Disamping itu, bahan hukum tertier yang juga digunakan adalah kamus dan referensi umum lainnya yang dapat melengkapi bahan hukum primer yang dijadikan bahan dalam penelitian ini.

### **d. Analisis Data**

Data-data yang telah dikumpulkan disusun secara sistematis, kemudian dilakukan penelaahan terhadap data-data tersebut, untuk selanjutnya dianalisis. Hasil analisis akan dapat menjadi panduan dalam penarikan kesimpulan sebagai upaya agar permasalahan yang dirumuskan dapat terjawab.

## **I.7 Sistematika Penulisan**

Secara keseluruhan, untuk tujuan mempermudah dalam menyusun serta mempermudah untuk memahami maka sistematika yang digunakan dalam penulisan ini, masing-masingnya diuraikan sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan, mencakup uraian tentang latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan dan manfaat penelitian,

kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKIBAT HUKUM, BADAN PERADILAN, SERTA SENGKETA PERTANAHAN.**

Pada bab ini diuraikan tentang teori akibat hukum, teori badan peradilan, serta teori sengketa pertanahan.

## **BAB III KASUS SENGKETA PERTANAHAN KAVELING 63 JALAN JENDERAL SUDIRMAN JAKARTA SELATAN**

Pada bab ini diuraikan tentang posisi kasus, kronologis kasus serta analisa kasus dari sengketa pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Kaveling Jakarta Selatan.

## **BAB IV ANALISA YURIDIS PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN KAVELING 63 JALAN JENDERAL SUDIRMAN JAKARTA SELATAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan serta akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan Kaveling 63 Jalan Jenderal Sudirman Kaveling Jakarta Selatan.

## **BAB V PENUTUP**

Berisi kesimpulan sebagai jawaban terhadap permasalahan yang telah dirumuskan serta saran. Kesimpulan dirumuskan dari hasil analisa kasus sesuai dengan landasan teori yang digunakan dan merupakan kesimpulan dari perlindungan hukum dari putusan badan peradilan tentang penyelesaian konflik pertanahan serta akibat hukum dari penyelesaian konflik pertanahan tentang hak atas tanah melalui badan peradilan. Saran merupakan alternatif rekomendasi yang diberikan terhadap permasalahan yang telah dianalisis.