



## Perlindungan Hukum Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Bersertipikat Yang Di Atasnya Berdiri Bangunan Milik Pihak Lain

Hermanto Sitanggang,<sup>1)</sup> Wira Franciska,<sup>2)</sup> Nur Hakim<sup>3)</sup>

UNIVERSITAS JAYABAYA

2023010261044@pascajayabaya.ac.id

### ABSTRAK

Pendaftaran tanah memudahkan pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak kepemilikan atas tanahnya. Meskipun administrasi hak atas tanah sudah baik, masih ditemukan beberapa permasalahan. Penggugat dalam amar putusan Nomor: 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst menggugat Tergugat karena menguasai tanah milik Penggugat dengan cara mendirikan dan menduduki tanah milik Penggugat tersebut tanpa izin dari Penggugat. Metode Penelitian yang dilakukan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adanya kekosongan hukum yang menyebabkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan eksekusi pengosongan terhadap putusan tersebut pun bangunan masih berdiri diatas tanah bersertipikat milik pihak lain tersebut.

**Kata Kunci:** Sertipikat, Tanah, Bangunan

### ABSTRACT

Land registration makes it easy for land rights holders to easily prove their land ownership rights. Although the administration of land rights is good, several problems are still found. The Plaintiff in the verdict Number: 255 / Pdt.G / 2018 / PN.Jkt.Pst sued the Defendant for controlling the Plaintiff's land by establishing and occupying the Plaintiff's land without the Plaintiff's permission. The research method used is the normative legal research method. The results of this study indicate that there is a legal vacuum that causes the Central Jakarta District Court decision Number: 255 / Pdt.G / 2018 / PN.Jkt.Pst which already has permanent legal force and has been executed to vacate the decision, the building is still standing on the certified land belonging to another party.

**Keywords:** Certificate, Land, Building

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan manusia yang sangat mendasar dan yang paling diperlukan manusia. Manusia hidup serta melakukan segala macam aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu mempunyai hubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, entah itu sebagai tempat manusia untuk membangun sebuah bangunan atau sebagai tempat manusia memiliki sumber penghasilan. Pemilikan tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat adat disebut sebagai tanah komunal (milik bersama). Tanah menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada.



Masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.<sup>1</sup> Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, dan ekologis.<sup>2</sup> Setiap penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut tidak terlepas dari perencanaan penataan ruang suatu wilayah, sehingga dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah harus berdasar pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ada dalam suatu wilayah. Sehubungan dengan hal tersebut, telah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Namun tidak terlepas juga dari hak-hak yang mengikat di atas tanah tersebut. Ada tanah yang sudah mempunyai hak di atasnya namun ada juga tanah yang masih belum terdapat hak di atasnya (tanah Negara).

Pada umumnya tanah yang sudah mempunyai hak di atasnya dimohonkan untuk dibuatkan sertipikat pada pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuat sertipikat. Misalkan saja, sertipikat tanah hak guna bangunan, tanah hak milik, tanah hak guna usaha, tanah hak pengelolaan lahan, dan sebagainya. Namun masih banyak juga sertipikat yang tidak jelas atau bisa disebut dengan sertipikat gelap.

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, antar individu dengan badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga peraturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan yang khusus dari berbagai pihak, karena pembangunan yang terjadi sekarang meluas di berbagai bidang, sehingga harus ada jaminan kepastian hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, untuk menghindari terjadinya perselisihan antara tiap-tiap manusia yang membutuhkan tanah tersebut, maka dibuat peraturan-peraturan tentang pertanahan yang berguna untuk mengatur segala aktifitas penggunaan tanah di Indonesia. Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 4 1961 tentang Pendaftaran Tanah sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya. Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan Peraturan Pemerintah yang baru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Menurut Irawan Soerodjo, bahwa sertipikat tanah merupakan surat tanah bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Dalam kenyataannya, terdapat dua macam sertipikat yaitu: 1. Sertipikat hak atas tanah; 2. Sertipikat yang ada hubungan dengan hak atas tanah, yakni sertipikat Hak Pengelolaan, tanah wakaf, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Karena itu, tanah yang hanya memiliki bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, girik/petuk pajak, bukanlah bukti kepemilikan atas tanah yang sah.<sup>4</sup> Namun nyatanya, banyak pihak mendirikan bangunan di atas tanah bersertipikat milik lain, baik itu dengan dasar hubungan sewa menyewa atas tanah tersebut

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hlm.4.

<sup>2</sup> Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm 2.

<sup>3</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, 2003, hlm.50.

<sup>4</sup>Ryan Afif Dwinanda, [https://www.academia.edu/9558290/Hak-Hak\\_Atas\\_Tanah\\_dalam\\_Hukum\\_Tanah\\_Nasional](https://www.academia.edu/9558290/Hak-Hak_Atas_Tanah_dalam_Hukum_Tanah_Nasional), diakses tanggal 1 Juli 2024, pukul 15.29 wib.



dan/atau tanpa izin dan sepengetahuan sipemegang sertipikat hak atas tanah tersebut. Dan oleh karena belum tersentralnya birokrasi dan belum terpusatnya data dalam pencatatan kepemilikan hak atas tanah, maka kerap kali bangunan-bangunan yang didirikan diberikan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanpa menyertakan persyaratan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah sehingga sipemegang IMB dan PBB merasa telah memiliki hak atas tanah yang didirikannya bangunan tersebut.

## METODE

Metode Penelitian yang dilakukan dalam penyusunan Tesis ini, adalah Jenis Penelitian yang dilakukan dalam penulisan Tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, untuk menganalisa lebih mendalam peraturan-peraturan yang berkaitan dengan judul Tesis dengan kenyataannya dalam mengimplementasikannya kepada para pencari keadilan, sehingga diketahui apakah peraturan yang ada sudah cukup atau masih menemukan kekosongan hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah : Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*), dimana kasus yang telah diperiksa dalam persidangan dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), yaitu dengan melakukan studi kasus dalam Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 25 Februari 2021 Nomor: 09 K/PDT/2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 Oktober 2019 Nomor: 481/PDT/2019/PT.DKI Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 04 Desember 2018 Nomor: 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Atas Tanah Sengketa Yang Diatasnya Berdiri Bangunan Milik Pihak Lain**

Tanah yang bersertipikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara. Dalam pembuatan dokumen tanah untuk bisa berlangsungnya penerbitan akta, yang harus dipersiapkan ialah sertipikat tanah apabila belum adanya sertipikat maka penggantinya adalah bukti lain yang dikuatkan oleh Surat Keterangan Lurah dan Camat setempat mengenai kebenaran kepemilikan atas tanah.<sup>5</sup>

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>6</sup>

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

<sup>5</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia, cetakan I*, Mandar Maju, Bandung 2004, hlm 224

<sup>6</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Cet-IV, Bandung, 2000, hlm 74.



Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

Menurut Munir Faudy, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggungjawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.<sup>7</sup>

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah "*onrechtmatigedaad*" dirafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.<sup>8</sup>

Berdasarkan ketentuan dari undang-undang dan pendapat ahli, dapat kita simpulkan bahwasanya perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tindakan seseorang yang beritikad buruk terhadap pihak lain, dan memberikan pertanggungjawaban ganti rugi atas perbuatannya.

Faktor-faktor penyebab seseorang menguasai tanah orang lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya, tanah merupakan suatu sumber penghidupan bagi manusia, untuk itu tanah sangat bermanfaat bagi manusia dan manusia sangat memerlukan tanah dalam kelangsungan hidupnya baik dapat digunakan sebagai tempat untuk mendirikan tinggal untuk mendirikan bangunan atau tempat bertani serta segala kegiatan yang berkaitan langsung dengan manfaat atas tanah.

Oleh karena sangat besar manfaat atas tanah, maka semakin hari semakin banyak permintaan kebutuhan atas tanah dan seiring dengan itu pula, nilai jualnya pun makin besar.

Di dalam Negara Indonesia, sengketa atas tanah merupakan suatu momok yang tidak asing lagi, karena hampir seluruh kebutuhan hidup masyarakat hanya bergantung pada tanah, oleh karena itu sengketa atau permasalahan atas tanah selalu ada.

Pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah menurut Rusmadi Murad, yaitu: Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>9</sup> Penjabaran terkait penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata "menguasai" fisik bidang tanah dalam tiga aspek, yaitu yuridis, perdata dan publik.

Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut dapat diuraikan antara lain:

<sup>7</sup> Munir Faudy, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm.3.

<sup>8</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung, 2010, hlm. 13.

<sup>9</sup> Alrasyid. Pengertian Sengketa Tanah. <http://alrasyid.blog.undip.ac.id/tag/pengertian-sengketa-tanah/> di akses Tanggal 27 September 2023



#### a. Aspek Yuridis

Penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang di hak. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis. Contohnya Ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh lain: Ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diteruskannya Kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

#### b. Aspek Perdata

Beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditur). Namun demikian pemegang hak yuridis atau pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya. Contohnya: Ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih ke pemberi hutang/kreditur yaitu bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.

#### c. Aspek Publik

Hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana diatur dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.<sup>10</sup> Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1) Keabsahan suatu hak;

2) Pemberian hak atas tanah;

3) Pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Permasalahan atau sengketa atas tanah yang terjadi sangat bervariasi mulai sengketa yang berkaitan dengan sertipikat, sengketa kepemilikan atas tanah, juga sampai pada pendudukan tanah tanpa hak atau melawan hukum oleh salah satu pihak. Sengketa-sengketa tersebut di atas selalu mewarnai sistem peradilan dan juga lembaga peradilan di Indonesia.

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara 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 dan kepala kantor yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Juga penguasaan tanah secara adat adalah sah apabila belum ada peraturan khusus mengenai hak milik atas tanah dan terhadap tanah itu dapat disamakan dengan hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA.

Sehubungan dengan hal di atas penguasaan atas tanah merupakan suatu hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, dimana penguasaan tanah

<sup>10</sup> Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Umsu Press, Medan, 2022, hlm 35.



merupakan suatu tindakan menguasai tanah hak milik maupun bukan hak miliknya, untuk menggunakan atau menikmati tanah tersebut untuk kepentingan dirinya. Namun pada kenyataannya penguasaan tanah bukan hanya terjadi pada tanah yang belum memiliki sertipikat atau tanah terlantar ataupun pada tanah milik adat yang belum dibuat sertifikat. namun juga dapat terjadi pada tanah yang telah memiliki sertifikat.

Penguasaan seseorang atas tanah yang bukan hak miliknya namun mendudukinya dengan itikad baik dan selama dalam kurun waktu tertentu tidak ada yang mengganggu gugat atau keberatan atas penguasaan itu, maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya. Namun yang menjadi permasalahan sekarang adalah penguasaan tanah tanpa hak. Penguasaan tanah tanpa hak merupakan suatu penguasaan tanah yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk menikmati atau menggunakan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya tanpa alas hak dan juga secara melawan hukum. Kenyataan menunjukkan bahwa hampir semua kasus yang berkaitan dengan pertanahan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yaitu dengan menguasai tanah milik orang lain.

### **Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Putusan Nomor : 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst**

Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Putusannya Nomor : 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst berpendapat, sebagai berikut :

- *Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Jual Beli Rumah Diatas Tanah Sewa, ternyata objek yang dijual oleh Saleh bin Djafar Bilfas kepada Ny. Lilian Gosali alias Lie Jang Fung hanyalah bangunannya saja dan tidak ikut tanahnya;*
- *Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI, putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, terbukti bahwa Teregugat pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertifikat HGB No.721/Gunung Sahari Selatan atas nama Lucas Mulia Suryadi (in casu yang sudah dibeli oleh Penggugat) akan tetapi tidak berhasil dan gugatan Teregugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;*
- *Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah seluas 160 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Angkasa Gang Langgar RT.10.RW.01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan Kec. Kemayoran Jakarta Pusat yang hingga saat ini masih ditempati oleh Teregugat i.c. tanah objek sengketa adalah tanah milik Penggugat, tanah mana merupakan bagian dari tanah seluas 3.020 m<sup>2</sup> yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1882/Gunung Sahari Selatan yang dibeli Penggugat dari ahli waris Lucas Mulia Suryadi pada tahun 2014 yang berasal dari sertifikat HGB No.721/Gunung Sahari Selatan;*
- *Menimbang, bahwa berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sangkalan-sangkalan Teregugat atas dalil kepemilikan Penggugat atas tanah Objek sengketa:*
- *Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Teregugat yang relevan dengan dalil kepemilikan Teregugat atas tanah objek sengketa hanyalah berupa Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak No.6 tertanggal 15 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, SH.,M.Kn., bukti pembayaran BPHTB pihak pembeli dan bukti pembayaran pajak, namun setelah diteliti*



*ternyata hanyalah bukti bahwa Tergugat telah membeli bangunan yang terletak di atas tanah objek perkara dari Sabita Johan Hamdani dahulu bernama Kalyandas pada tanggal 15 Desember 2011, dalam hal mana didalam Akta tersebut dinyatakan secara tegas bahwa objek yang dibeli adalah bangunannya saja yang didirikan diatas tanah Negara;*

- *Menimbang, bahwa bukti berupa Akta Jual Beli, Surat Izin Mendirikan Bangunan, Surat Pembayaran Pajak atas bangunan, Akta Penjualan dan Pembelian, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan / Pengoperan / Penyerahan Hak, Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa, Tanda Terima dikembalikannya dokumen, Surat Tanda Bukti Laporan Kehilangan, Surat Keterangan Hak Waris, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Surat Keputusan Kepala BPN, Surat Rekomendasi dari Lurah Gunung Sahari Selatan, Surat Pernyataan Pemilik Bangunan, Surat Pernyataan Tidak Sengketa, Tanda Terima Surat Asli dari Kantor Pertanahan dan Ketetapan Rercana Kota (KRK), kesemuanya tidak ada relevansinya dan/atau tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup untuk membuktikan kepemilikan Tergugat atas tanah objek sengketa;*
- *Menimbang, bahwa bukti Pembayaran Surat Ketetapan IPEDA dan bukti Pembayaran PBB, bukanlah bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan melainkan hanya sebagai bukti tentang pelaksanaan kewajiban pembayaran pajak terhadap Negara yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak lain selain pihak pemilik tanah dan bangunan tersebut;*
- *Menimbang, bahwa dalil Tergugat yang menyatakan tanah objek sengketa adalah tanah yang dikuasai Negara juga tidak bisa dibuktikan, sementara pada pihak lain, ternyata pihak Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1882/Gunung Sahari Selatan atas tanah seluas 3.020 m2 termasuk didalamnya tanah objek sengketa seluas 160 m2 atas nama Penggugat (PT Ayalis Langgeng Wisesa);*
- *Menimbang, bahwa berdasarkan segala hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan secara sempurna tentang kepemilikannya atas tanah objek sengketa sementara pihak Tergugat tidak dapat membuktikan sangkalannya atas kepemilikan Penggugat tersebut ataupun membuktikan sebaliknya bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya, oleh karenanya tuntutan Penggugat tentang kepemilikannya atas tanah objek sengketa serta keberadaan Sertifikat HGB No. 1882/Gunung Sahari Selatan sebagai bukti kepemilikan Penggugat yang sah dan berkekuatan hukum sebagaimana tertera dalam petitum gugatan dapat dikabulkan;*
- *Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang hingga saat ini masih dikuasai oleh Tergugat dengan menempati bangunan rumah yang berdiri diatasnya dan tidak mau menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum karenanya Tergugat dan/atau orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya haruslah diperintahkan untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat sebagaimana dituntut Penggugat dalam petitum gugatan;*

Terhadap pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Mahkamah Agung RI baik dalam Tingkat Kasasi dan



Peninjauan Kembali. Kemudian Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat tersebut telah dilakukan eksekusi pengosongan.

Dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan, bangunan yang berdiri diatas tanah bersertipikat tersebut tidak dapat langsung dirobohkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai pelaksana eksekusi putusan dimaksud.

Hal tersebut dikarenakan dalam amar putusan tidak ada menyatakan untuk merobohkan bangunan milik Tergugat, majelis hakim hanya menghukum dan memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat.

Terhadap hal tersebut menjadi dilema karena Tergugat telah dieksekusi untuk mengosongkan obyek sengketa, namun bangunan Tergugat masih berdiri diatas tanah bersertipikat milik Penggugat tersebut. Yang menjadi persoalan adalah ketika Penggugat memasuki bangunan milik Tergugat yang sudah dieksekusi pengosongan tersebut apakah akan menimbulkan persoalan hukum yang baru (memasuki pekarangan tanpa izin)? Atau apabila Penggugat melakukan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan merobohkan bangunan milik Tergugat tersebut apakah akan menimbulkan persoalan hukum pengerusakan bangunan milik Tergugat? Hal ini belum ada dasar hukumnya dalam hukum positif Indonesia karena faktanya adalah bangunan milik Tergugat dahulu dibangun diatas tanah sewa yang hubungan sewa menyewanya tidak jelas selama puluhan tahun sehingga Tergugat tidak pernah lagi membayar uang sewa karena ketidakcocokan harga dan Tergugat mengklaim bangunannya berdiri diatas tanah negara.

Kesimpulan sementara dalam jurnal hukum ini, upaya yang dapat dilakukan untuk melindungi kepentingan hukum dari pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah dengan mengajukan gugatan baru terhadap bangunan yang masih berdiri diatas tanah bersertipikat tersebut oleh sipemegang hak atas tanah. Tentu ini akan memakan biaya dan waktu untuk proses gugatan tersebut. Dalam petitum haruslah memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk merobohkan bangunan dimaksud sehingga apabila gugatan dikabulkan maka dalam amar putusan terhadap status bangunan yang berdiri diatas tanah bersertipikat milik pihak lain tersebut dapat langsung dirobohkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai pelaksana isi putusan apabila Tergugat tidak mau melaksanakan isi putusan secara sukarela.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dari penelitian dan pembahasan yang telah dianalisis peneliti, maka peneliti akan memaparkan kesimpulan, yaitu jika pemilik tanah merasa dirugikan dengan perbuatan yang menempati tanahnya tersebut maka pemilik tanah dapat mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri dengan dasar perbuatan melawan hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPperdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah: "Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain." Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara 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 dan kepala kantor yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau



penerbitan sertipikat tersebut. Dan dalam amar putusan haruslah lengkap terhadap status bangunan yang berdiri diatas tanah bersertipikat milik pihak lain, apakah dirobokan atau ditetapkan dengan penggantian uang kerohiman atau penggantian bentuk lainnya terhadap bangunan tersebut sehingga tidak menimbulkan kekosongan hukum sehingga pelaksanaan eksekusi pengosongan tidak menimbulkan persoalan hukum yang baru terhadap obyek yang sama.

### **Saran**

Peningkatan pemahaman masyarakat tentang mekanisme penyelesaian sengketa dapat membantu mengurangi jumlah sengketa pertanahan yang berlarut-larut, serta mendorong masyarakat untuk memilih opsi penyelesaian yang lebih efisien seperti musyawarah atau ADR, Penguatan regulasi tentang ADR dalam sengketa pertanahan sangat diperlukan agar lebih banyak pihak yang bisa memanfaatkan pendekatan ini dengan lebih aman dan terjamin. Peraturan yang jelas akan mempercepat dan mempermudah proses penyelesaian tanpa melalui pengadilan, Efisiensi administrasi pertanahan harus menjadi prioritas, dengan memastikan bahwa sistem pendaftaran dan keputusan administratif lebih transparan dan bebas dari kesalahan teknis atau hukum yang dapat memicu sengketa.

### **UCAPAN TERIMA KASIH**

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, yang memungkinkan saya untuk menyelesaikan penulisan Jurnal ini dengan lancar. Penulisan Jurnal ini berjudul "Perlindungan Hukum Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Bersertipikat Yang Di Atasnya Berdiri Bangunan Milik Pihak Lain".

Penulisan Jurnal ini mengupas tentang pemilik tanah yang merasa dirugikan dengan perbuatan yang menempati tanahnya maka pemilik tanah dapat mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri dengan dasar perbuatan melawan hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPperdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah: "Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain". Saya menyadari bahwa penulisan Jurnal ini masih jauh dari sempurna, dan oleh karena itu, kritik dan saran yang konstruktif sangat saya harapkan untuk meningkatkan kualitas makalah ini.

Saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Dr. Wira Franciska., S.H., M.H. dan Dr. H. Nur Hakim, S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing, dan semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan masukan yang sangat berarti selama proses penyusunan Jurnal ini. Semoga Jurnal ini dapat memberikan wawasan baru bagi pembaca.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Alrasyid. Pengertian Sengketa Tanah. <http://alrasyid.blog.undip.ac.id/tag/pengertian-sengketat tanah/> di akses Tanggal 27 Juni 2024
- Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Burhan Ashshofa, *Metodologi Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2001.



- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia, cetakan I*, Mandar Maju, Bandung 2004.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, 2003.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988.
- Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung, 2010.
- Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Umsu Press, Medan, 2022.
- Ryan Afif Dwinanda, [https://www.academia.edu/9558290/Hak-Hak\\_Atas\\_Tanah\\_dalam\\_Hukum\\_Tanah\\_Nasional](https://www.academia.edu/9558290/Hak-Hak_Atas_Tanah_dalam_Hukum_Tanah_Nasional), diakses tanggal 1 Juli 2024, pukul 15.29 wib.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Cet-IV, Bandung, 2000.