

## **PROSES HUKUM PENYELESAIAN KONFLIK LAHAN PUBLIK**

**Alvin Yourdan<sup>1</sup>, Rindra Marindu<sup>2</sup>, Delapega<sup>3</sup>**

**Universitas Pancasila**

**email:** [<sup>1</sup>alvinyourdan27@gmail.com](mailto:alvinyourdan27@gmail.com), [<sup>2</sup>rindra199612@gmail.com](mailto:rindra199612@gmail.com),  
[<sup>3</sup>nanditodelapega00@gmail.com](mailto:nanditodelapega00@gmail.com)

### **Abstrak**

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis pertimbangan hukum yang dilakukan oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa terkait hak atas fasilitas umum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sibolga No. 20/Pdt.G/2013/PN.SBG. dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan dari amar putusan hakim. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif serta menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menerangkan bahwa sertifikat hak milik nomor 65 tahun 1987 milik penggugat mendapatkan pengurangan luas tanah yang semula 280 m<sup>2</sup> menjadi 266 m<sup>2</sup>. Pihak tergugat II yang mengurangi luas tanah penggugat dengan alasan bahwa hal tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak diperbolehkan memiliki tanah dan ataupun mendirikan bangunan di dekat bibir sungai/tanggul sungai. Kemudian tanpa persetujuan dari penggugat pihak tergugat I telah mendirikan bangunan dan memagari di atas tanah yang seharusnya milik penggugat. Pertimbangan hakim dalam perkara ini bahwa tergugat I dan tergugat II Dalam tanggapannya, tergugat telah menolak gugatan penggugat dengan alasan bahwa gugatan tersebut tidak jelas, karena penggugat tidak menjelaskan secara rinci ukuran tanah yang menjadi sengketa, namun menurut majelis hakim dalam gugatannya penggugat sudah menjelaskan secara rinci ukuran tanah yang dimaksud. Hakim mengabulkan sebagian dari gugatan penggugat dan menghukum tergugat I dan II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara serta menyerahkan tanah terperkara.

**Kata Kunci:** Pertimbangan Hukum Hakim, Penyelesaian Sengketa, Fasilitas Umum.

### **ABSTRACT**

*The purpose of this study is to analyze the legal considerations made by judges in resolving disputes related to rights to public facilities based on the Sibolga District Court decision No. 20/Pdt.G/2013/PN.SBG. and to analyze the legal consequences arising from the judge's decision. This study uses normative legal research methods and employs a legislative and conceptual approach. The results of this study explain that the plaintiff's certificate of ownership No. 65 of 1987 was reduced from 280 m<sup>2</sup> to 266 m<sup>2</sup>. The second defendant, who reduced the plaintiff's land area on the grounds that it was in accordance with applicable regulations, was not allowed to own land or erect buildings near the riverbank/river embankment. Then, without the plaintiff's consent, the first defendant erected a building and fenced off the land that should have belonged to the plaintiff. The judge's consideration in this case was that Defendant I and Defendant II In their response, the defendants rejected the plaintiff's lawsuit on the grounds that it was unclear because the plaintiff did not explain in detail the size of the disputed land. However, according to the panel of judges, the plaintiff had explained in detail the size of the land in question in the lawsuit. The judge granted part of the plaintiff's claim and ordered the first and second defendants to pay the costs incurred in the case and to surrender the disputed land.*

**Keywords:** Judge's Legal Considerations, Settlement Of Rights, Public Facility.

## PENDAHULUAN

Hukum agraria adalah kumpulan bidang hukum yang berbeda-beda, masing-masing mengatur hak pengendalian atas sumber daya alam, termasuk hukum tanah yang mengatur hak pengendalian atas tanah dalam arti permukaan bumi, hukum air yang mengatur hak pengendalian atas air, hukum pertambangan yang mengatur hak pengendalian atas mineral, hukum bawah tanah yang mengatur hak pengendalian atas sumber daya alam yang terkandung dalam air, dan hukum yang mengatur pengendalian atas energi dan unsur-unsur di luar angkasa (bukan space law) yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang di maksud dalam pasal 48 UUPA.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah di gunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.<sup>1</sup> Pada dasarnya, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak negara untuk mengendalikan tanah didasarkan pada hak rakyat Indonesia atas tanah, yang pada dasarnya merupakan penugasan wewenang negara untuk melaksanakan tugas-tugas yang mengandung unsur hukum publik.<sup>2</sup> Tugas mengelola seluruh tanah komunal tidak dapat dilaksanakan oleh seluruh rakyat Indonesia sebagai pemegang hak dan pelaksana mandat ini. Pada tingkat tertinggi, tugas ini diserahkan kepada Negara Indonesia sebagai organisasi yang mewakili kekuasaan seluruh rakyat.<sup>3</sup>

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. hak menguasai negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.<sup>4</sup>

Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Bukan hanya hak milik, tetapi semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Oleh karena itu, pemegang hak atas tanah harus menyerahkan hak atas tanah mereka atau menyerahkan tanah mereka jika pemerintah membutuhkannya untuk pengembangan demi kepentingan umum. Tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan pengembangan sangat terbatas dan langsung dikendalikan oleh negara, dan hampir seluruh tanah tersebut tunduk pada hak. Peningkatan aktivitas pengembangan telah menyebabkan kebutuhan akan tanah yang lebih besar, yang dapat menyebabkan masalah di sektor tanah di masa depan.

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur dengan cara ini, masih ada masalah terkait kepemilikan sebidang tanah, misalnya, sebidang tanah yang telah dikuasai oleh suatu badan hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Masih ada pihak-pihak luar yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Masalah ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia.

Penerbitan sertipikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertifikat benar-benar melindungi hak (subyek) atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja, Karena sering terjadi bahwa ketika dibawa ke pengadilan, sertifikat tersebut mungkin secara formal diakui, tetapi tidak melindungi subjek dan objek. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertipikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan.<sup>5</sup>

Hingga saat ini, telah terjadi banyak kasus sengketa tanah yang telah dilaporkan secara luas di media. Ada banyak faktor yang memicu kasus sengketa tanah di Indonesia, seperti

keterbatasan lahan yang tidak sebanding dengan pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan kondisi masyarakat yang semakin sadar akan kebutuhan dan hak mereka atas tanah. Oleh karena itu, perjuangan untuk hak atas tanah telah menjadi masalah serius yang harus ditangani secara khusus oleh pemerintah sebagai pengelola administrasi tanah guna memberikan kepastian hukum terkait tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Kegiatan mencari, mengembangkan, dan menguji kebenaran pengetahuan ilmiah harus menggunakan metode ilmiah.<sup>6</sup> Metode penelitian atau metode ilmiah adalah prosedur atau langkah-langkah dalam memperoleh pengetahuan ilmiah atau ilmu pengetahuan. Oleh karena itu, metode penelitian merupakan cara sistematis dalam mengumpulkan pengetahuan ilmiah.

Tujuan utama dari penelitian ini yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data skunder atau data yang diperoleh melalui bahan pustaka dengan meneliti sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, teori hukum, buku-buku, peraturan perundang-undangan yang bersifat ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.<sup>7</sup> Penelitian hukum normatif mengkaji hukum dari perspektif internal, dengan norma-norma hukum sebagai objek studinya. Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menyediakan argumen hukum ketika terdapat celah, ambiguitas, dan konflik dalam norma-norma hukum.<sup>8</sup> Penelitian hukum normatif berperan dalam menjaga aspek-aspek kritis ilmu hukum; oleh karena itu, landasan teoretis yang digunakan adalah landasan teoretis yang terdapat dalam hukum empiris atau teori-teori yang terdapat dalam sosiologi hukum.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Tinjauan Umum Tentang Teori Keadilan**

Hans Kelsen berpendapat dalam bukunya *general theory of law and state*, bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.<sup>9</sup> Dalam konteks ini, konsep keadilan tidak menempati posisi sentral dalam teori hukum Kelsen. Faktanya, ia secara eksplisit menyatakan bahwa keadilan adalah “ideal yang irasional” yang tidak dapat dijelaskan secara objektif. Artinya, keadilan menurut Kelsen bukanlah suatu sebuah kategori yang dapat dianalisis secara ilmiah dalam studi hukum, karena lebih merupakan hasil dari keyakinan moral dan nilai-nilai subjektif individu atau masyarakat.

Kelsen menempatkan konsep keadilan dalam ranah etika dan ideologi, bukan dalam ranah ilmu hukum. Bagi Kelsen, setiap klaim keadilan seringkali tidak terpisahkan dari preferensi ideologis, sehingga tidak ada konsep keadilan yang universal atau absolut. Misalnya, suatu sistem hukum mungkin dianggap adil oleh satu kelompok orang, tetapi tidak oleh kelompok lain yang memiliki nilai-nilai yang berbeda. Oleh karena itu, Kelsen mengadopsi posisi relativisme nilai: ia tidak mengakui keberadaan norma moral absolut yang dapat digunakan sebagai ukuran tunggal untuk menilai keadilan suatu hukum. Hal ini sekaligus menjadi bentuk kritik Kelsen terhadap pemikiran hukum alam (*natural law*), yang mengaitkan keabsahan hukum dengan keadilan moral.

Dalam konteks ini, dapat dikatakan bahwa Kelsen menekankan pentingnya kepastian hukum daripada keadilan substansial. Ia berpendapat bahwa sistem hukum yang baik adalah sistem yang terorganisir secara hierarkis, di mana norma-norma hukum memperoleh validitasnya dari norma-norma yang lebih tinggi, hingga mencapai norma dasar (*Grundnorm*). Bagi Kelsen, stabilitas dan ketertiban sistem hukum lebih penting untuk dipertahankan daripada mendebatkan keadilan yang tidak memiliki kriteria universal. Oleh

karena itu, dalam kerangka pemikiran Kelsen, hukum yang sah adalah hukum yang ditetapkan melalui prosedur yang tepat dan sesuai dengan struktur normatif yang berlaku, tanpa perlu mempertimbangkan apakah isi hukum tersebut “adil” menurut nilai-nilai moral tertentu.

Secara keseluruhan, teori keadilan Hans Kelsen mencerminkan pendekatan positivistik dan formalistik terhadap hukum. Ia menolak pandangan bahwa hukum harus selalu berorientasi pada keadilan substantif, dan sebaliknya menegaskan bahwa tugas utama ilmu hukum adalah menjelaskan struktur dan fungsi sistem hukum yang mengikat secara hukum. Keadilan hanya dianggap sebagai ideal atau pedoman etis yang tidak dapat diverifikasi secara ilmiah, dan oleh karena itu tidak seharusnya menjadi tolok ukur utama dalam analisis hukum. Pemikiran ini memiliki implikasi penting bagi pembentukan dan penegakan hukum di negara-negara modern, terutama dalam menekankan pentingnya prosedur, legalitas, dan konsistensi sebagai pilar utama sistem hukum yang rasional dan dapat diandalkan.

Kemudian, teori ini kemudian dipertajam oleh Gustav Radbruch, yang menekankan bahwa hukum harus bertujuan untuk keadilan, bukan hanya kepastian. Keadilan yang dimaksud dapat dikatakan yang sama diperlakukan sama, yang tidak sama diperlakukan tidak sama.<sup>10</sup> Untuk mencapai keadilan itu, oleh karena itu, diperlukan suatu tolok ukur untuk mengukur keadilan suatu undang-undang. Menurut Gustav, tolok ukur tersebut adalah kegunaan undang-undang. Undang-undang harus mempertimbangkan dampaknya atau efeknya terhadap subjek undang-undang. Maka dari itu, kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum harus saling berkaitan dan bersinergi guna mencapai tujuan hukum yang ideal.

### **Tinjauan Umum Tentang Teori Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hukum hakim merupakan bagian integral dari proses peradilan, khususnya dalam penemuan dan penafsiran hukum (*rechtsvinding*).<sup>12</sup> Dalam praktik peradilan, keputusan peradilan tidak hanya menerapkan norma-norma hukum secara mekanis, tetapi juga melibatkan proses penalaran yang kompleks, yang mencakup penafsiran hukum, penerapan nilai-nilai keadilan, serta pertimbangan moral, sosial, dan kontekstual. Teori pertimbangan hukum hakim pada dasarnya bertujuan untuk menjelaskan bagaimana hakim mengambil keputusan berdasarkan hukum yang berlaku, sambil tetap memperhatikan rasa keadilan dan kebutuhan konkret masyarakat.

Dalam tradisi hukum modern, terdapat dua pendekatan utama dalam memahami pembahasan yudisial, yaitu pendekatan positivistik dan non-positivistik. Pendekatan positivistik, yang dipengaruhi oleh pemikir seperti Hans Kelsen, menekankan bahwa hakim hanya bertugas menerapkan hukum sebagaimana tertulis (hukum positif). Dalam kerangka ini, pembahasan yudisial dianggap sah jika merujuk pada norma-norma yang berlaku dan mengikuti prosedur hukum yang benar. Namun, pendekatan ini sering dianggap terlalu formalistik dan kurang fleksibel dalam menangani kasus-kasus konkret yang tidak dapat diselesaikan hanya dengan aturan tertulis.

Sebaliknya, pendekatan non-positivistik, yang berkembang dalam aliran hukum progresif dan realisme hukum, memposisikan hakim sebagai aktor aktif dalam pembentukan hukum. Dalam pandangan ini, hakim tidak hanya menerapkan hukum, tetapi juga menafsirkan dan bahkan menciptakan hukum melalui putusan mereka. Tokoh seperti Ronald Dworkin berpendapat bahwa hakim dalam memutuskan kasus harus menggunakan prinsip-prinsip moralitas dan keadilan yang melekat dalam sistem hukum itu sendiri. Menurut Dworkin, dalam kasus-kasus yang sulit (*hard cases*), hakim tidak cukup hanya mengandalkan aturan hukum, melainkan harus menggunakan prinsip sebagai dasar pertimbangan. Prinsip-prinsip ini bersifat normatif dan mencerminkan nilai keadilan serta integritas hukum.

Selain itu, dalam praktik peradilan di berbagai negara, termasuk Indonesia, teori pertimbangan hukum hakim sering kali dikaitkan dengan teori *rechtsvinding* (penemuan hukum), interpretasi hukum, dan diskresi yudisial. Dalam konteks *rechtsvinding*, hakim tidak hanya mencari hukum dalam teks, tetapi juga menggali hukum dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat (*living law*), sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo.<sup>13</sup> Dalam hal ini, kewenangan diskresi yudisial harus memperhitungkan kondisi sosial, kebijaksanaan lokal, dan rasa keadilan masyarakat. Pendekatan ini menekankan bahwa hukum tidak berdiri sendiri, melainkan terus berinteraksi dengan dinamika sosial.

Teori pertimbangan yudisial juga erat kaitannya dengan prinsip-prinsip hukum umum seperti keadilan, kepastian hukum, dan kegunaan. Hakim sering dihadapkan pada dilema antara ketiga prinsip tersebut, terutama ketika hukum positif tidak dapat memberikan solusi yang memadai. Dalam situasi seperti itu, hakim harus menyeimbangkan pemeliharaan kepastian hukum melalui penerapan norma-norma dengan pemberian keadilan substansial kepada para pihak melalui interpretasi yang adaptif dan kontekstual. Oleh karena itu, kualitas pertimbangan hukum seorang hakim tidak hanya diukur dari ketepatan penerapan aturan, tetapi juga dari ketepatan dalam menimbang nilai-nilai dan prinsip hukum yang relevan.

Teori pertimbangan hukum hakim dalam perkara perdata berkaitan erat dengan konsep *rechtsvinding* atau penemuan hukum. Dalam praktiknya, tidak semua perkara perdata memiliki aturan tertulis yang secara eksplisit mengatur masalah yang menjadi sengketa. Oleh karena itu, hakim dalam perkara perdata seringkali harus menafsirkan hukum dan bahkan menemukan hukum baru dengan merujuk pada prinsip-prinsip umum, doktrin, yurisprudensi, dan nilai-nilai sosial yang telah berkembang di masyarakat.<sup>14</sup> Dalam hal ini, pertimbangan hukum hakim tidak hanya berlandaskan pada undang-undang (*lex scripta*), tetapi juga pada hukum kebiasaan, itikad baik, dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat (*living law*).

Perlu ditegaskan bahwa dalam sistem hukum perdata, khususnya yang menganut tradisi *civil law* seperti Indonesia, asas legalitas tetap menjadi fondasi utama. Namun demikian, karena sifatnya yang kasuistik dan sangat bergantung pada fakta konkret, maka hakim memiliki ruang diskresi untuk menilai apakah penerapan norma hukum tertentu sesuai dengan prinsip keadilan substantif. Misalnya, dalam sengketa terkait pelanggaran kontrak atau tindakan ilegal, hakim tidak hanya menilai apakah telah terjadi pelanggaran kontrak secara formal, tetapi juga mempertimbangkan apakah para pihak bertindak dengan itikad baik dan apakah konsekuensi hukumnya proporsional dan adil. Dalam hal ini, asas *pacta sunt servanda* (perjanjian harus ditaati) dapat diimbangi dengan prinsip *rebus sic stantibus*, yaitu perubahan keadaan yang tidak terduga yang memungkinkan pengecualian terhadap ketentuan kontrak.

Hal ini juga menunjukkan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam perkara perdata mencerminkan upaya untuk menyeimbangkan tiga nilai fundamental dalam hukum: kepastian hukum, keadilan, dan kegunaan. Kepastian hukum penting agar para pihak mengetahui hak dan kewajiban mereka dengan jelas; keadilan diperlukan agar putusan hakim tidak kering secara moral dan dapat diterima oleh nurani masyarakat; sementara manfaat berarti putusan tersebut mampu menyelesaikan sengketa secara efektif dan menghindari konflik lebih lanjut. Ketika ketiga nilai ini bertentangan, hakim menjadi figur kunci yang harus menimbang ketiganya dengan cermat dan proporsional, menggunakan integritas, kepekaan sosial, dan logika hukum sebagai landasan utama mereka.

### **Tinjauan Umum Tentang Teori Penyelesaian Sengketa**

Dalam konteks hukum Indonesia, penyelesaian sengketa dibagi menjadi dua jalur utama, yaitu litigasi (melalui pengadilan) dan non-litigasi (di luar pengadilan), yang secara umum dikenal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Jalur APS terdiri atas

negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Masing-masing metode ini bertujuan untuk menyelesaikan konflik secara damai dan efisien, tanpa memerlukan proses hukum formal yang panjang.

Litigasi adalah metode penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga peradilan formal dan bersifat adjudikatif, yaitu penentuan hak dan kewajiban oleh pihak ketiga yang berwenang—dalam hal ini, seorang hakim. Dalam sistem hukum Indonesia, litigasi diatur secara sistematis dalam berbagai peraturan perundang-undangan, di antaranya adalah Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR/RBg). Proses litigasi menekankan pada prinsip legalitas, formalitas prosedur, dan finalitas putusan. Hal ini menjadikan litigasi sebagai metode penyelesaian sengketa yang menjamin kepastian hukum, meskipun prosesnya seringkali memakan waktu dan biaya yang tinggi.

Dalam perspektif penyelesaian sengketa, litigasi mengedepankan pendekatan adversarial, yaitu sistem di mana masing-masing pihak berperan aktif dalam menyampaikan argumentasi hukum dan bukti di hadapan hakim yang bertindak netral dan pasif.<sup>16</sup> Ciri khas dari litigasi terletak pada keberadaan putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat (*res judicata*), sehingga memberikan kepastian dan daya paksa terhadap pihak yang kalah. Selain itu, litigasi juga bersifat terbuka untuk umum (*open justice*), yang bertujuan menjamin transparansi serta pengawasan publik terhadap jalannya proses hukum.<sup>17</sup> Namun demikian, efektivitas litigasi sebagai metode penyelesaian sengketa juga memiliki batasan. Kritik utama terhadap litigasi meliputi lamanya waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan kasus, biaya yang tinggi, kompleksitas prosedur, dan kecenderungan untuk memperburuk konflik antara pihak-pihak yang bersengketa akibat sifat kompetitifnya.<sup>18</sup> Di sinilah muncul wacana pentingnya revitalisasi litigasi agar lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat modern. Beberapa upaya telah dilakukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, seperti pembaruan administrasi perkara berbasis elektronik (*e-court*) serta penerapan mediasi wajib di pengadilan sebagai prasyarat sebelum perkara diperiksa lebih lanjut.

Negosiasi adalah proses penyelesaian konflik yang dilakukan secara langsung oleh para pihak tanpa melibatkan pihak ketiga. Proses ini bersifat informal dan fleksibel, serta mengutamakan kesepakatan sukarela sebagai solusi. Di sisi lain, mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral (*mediator*), yang bertindak sebagai fasilitator untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan bersama. Di Indonesia, mekanisme mediasi telah dilembagakan melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mewajibkan mediasi dalam setiap perkara perdata sebelum dilanjutkan ke pokok perkara. Sedangkan, arbitrase sebagai bentuk lain dari APS juga memiliki tempat penting dalam sistem penyelesaian sengketa di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase adalah bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang bersifat final dan mengikat. Arbitrase umumnya digunakan dalam sengketa yang melibatkan aspek bisnis atau kontrak, di mana para pihak menginginkan penyelesaian yang lebih cepat, rahasia, dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan mereka.

Dalam kerangka sistem hukum Indonesia, baik litigasi maupun non-litigasi memiliki posisi strategis dalam penyelesaian sengketa. Namun, kedua metode tersebut memiliki karakteristik, kelebihan, dan kelemahan yang secara fundamental berbeda. Perbedaan utama antara keduanya terletak pada sifat penyelesaian, wewenang pihak ketiga, dan konsekuensi hukum dari penyelesaian tersebut. Litigasi adalah bentuk formal penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui pengadilan, dengan putusan yang mengikat dan dapat ditegakkan secara hukum (*res judicata*).

Litigasi memiliki keunggulan dalam memastikan kepastian hukum, karena dilakukan oleh hakim yang memiliki wewenang negara berdasarkan konstitusi dan undang-undang.

Namun, sistem ini sering dianggap lambat, mahal, dan terlalu kaku, sehingga tidak selalu cocok untuk penyelesaian yang cepat dan fleksibel. Sebaliknya, non-litigasi atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel, partisipatif, dan efisien. Dalam APS, proses penyelesaian dapat dilakukan melalui negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau arbitrase. Salah satu keunggulan utama dari penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah kemampuannya untuk mempertahankan hubungan yang baik antara para pihak karena prosesnya bersifat sukarela dan kolaboratif. Mediasi dan konsiliasi, misalnya, bertujuan untuk menciptakan solusi yang menguntungkan kedua belah pihak tanpa menyalahkan salah satu pihak. Arbitrase, meskipun lebih formal, tetap berada di luar sistem peradilan dan memberikan kebebasan kepada para pihak untuk memilih arbiter dan aturan penyelesaian.

Dalam penyelesaian sengketa perdata, litigasi dilaksanakan dengan didasarkan pada ketentuan *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RBg)*, serta peraturan Mahkamah Agung sebagai pelaksana teknis sistem peradilan. Prosedur ini dimulai dengan pengajuan gugatan oleh penggugat ke pengadilan negeri yang berwenang secara relatif dan absolut, disertai dengan uraian pokok perkara dan petitum.

Tahapan selanjutnya adalah pendaftaran perkara dan pembayaran panjar biaya perkara, setelah itu pengadilan akan melakukan penetapan hari sidang dan pemanggilan para pihak. Pemanggilan ini harus dilakukan secara patut, minimal tiga hari sebelum hari sidang pertama, sebagaimana diatur dalam Pasal 390 HIR. Dalam sidang pertama, jika para pihak hadir, maka dilanjutkan ke tahapan mediasi, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016. Mediasi bersifat wajib dan harus diselesaikan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja, yang dapat diperpanjang selama 30 hari kerja berikutnya apabila diperlukan.

Jika mediasi gagal, proses kemudian dilanjutkan ke tahap pemeriksaan pokok perkara, yang meliputi pembacaan gugatan, tanggapan tergugat, balasan, tanggapan balik, dan bukti. Bukti dalam proses litigasi tunduk pada prinsip formal dan material, di mana bukti yang dapat digunakan meliputi surat-surat, saksi, dugaan, pengakuan, dan sumpah. Setelah tahap pembuktian selesai, hakim memasuki tahap kesimpulan dari para pihak, dilanjutkan dengan pembahasan oleh panel hakim, dan akhirnya pembacaan putusan. Putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang tetap jika pihak yang kalah tidak mengambil tindakan hukum. Namun, hukum acara Indonesia memberikan ruang terhadap upaya hukum, baik biasa (*verzet*, *banding*, *kasasi*) maupun luar biasa (*peninjauan kembali*). Keseluruhan proses ini menunjukkan bahwa prosedur litigasi bersifat hierarkis, ketat secara formal, dan bertumpu pada prinsip *due process of law*. Meskipun kompleks dan relatif memakan waktu, litigasi tetap menjadi sarana utama penyelesaian sengketa yang menekankan legitimasi hukum dan kepastian terkait hak-hak sipil. Hal ini menjadikan litigasi khususnya relevan untuk kasus-kasus yang memiliki nilai strategis, preseden hukum, atau implikasi publik yang luas.

#### **Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG Bagi Para Pihak**

Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori, praktek dan bukti-bukti yang berada di lapangan. Pada putusan no. 20/Pdt.G/2013/PN- SBG hakim menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta menolak tuntutan provisi dalam gugatan Penggugat.

Hakim menyatakan bahwa Penggugat sah demi hukum bahwa ukuran tanah milik Penggugat adalah 280 m<sup>2</sup> berikut dengan bangunan rumah diatasnya, terbuat dari papan, beratapkan seng, terletak dijalan S. Parman, kelurahan kota beringin, kecamatan sibolga kota. Dan menyatakan bahwa sertifikat tanah atas nama Penggugat adalah sah dan

berkekuatan hukum. serta akses jalan ke Asrama polisi merupakan jalan fungsi sosial sebagaimana diatur dalam uu pokok agraria yaitu UU no. 5 Tahun 1960 pasal 7 yang isinya: setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Terhadap pihak Tergugat I dan Tergugat II hakim menilai bahwa tindakan yang dilakukan oleh pihak Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum, pihak Tergugat I dinilai melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai dan mengusahai dan ataupun mengadakan kegiatan usaha bahkan membuat bangunan sebagai tempat tinggal Tergugat I diatas tanah objek perkara. Tergugat II juga dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II di persidangan tidak dapat membuktikan secara yuridis di persidangan apa dasar dan alasan yang sah Tergugat II mengurangi tanah milik Penggugat di dalam akta no.65 tahun 1987 yang awalnya berukuran 284,50 m2 menjadi 266 m2 dan juga dasar dan alasan yang sah Tergugat II menerbitkan sertipikat no. 90 atas nama Tergugat I, sehingga perbuatan tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut maka hakim pengadilan negeri Sibolga menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah terperkara, dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Sibolga No 20/Pdt.G/2013/PN-SBG yang menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dapat dilihat dari pertimbangan hakim terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap selama persidangan, disertai dengan bukti-bukti yang mempengaruhi keputusan hakim, serta dasar hukum yang digunakan, yaitu berdasarkan ketentuan undang-undang agraria, dan penerbitan sertifikat kepemilikan atas nama Para Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan prinsip-prinsip umum tata kelola yang baik akibat kelalaian dan ketidakhati-hatian Tergugat II, serta merugikan kepentingan hukum Penggugat. Akibat Hukum Bagi Kedua Sertifikat Yang Telah Diterbitkan

Salah satu tujuan pokok diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia seperti yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada pasal 3 huruf a mengenai tujuan pendaftaran yang berbunyi sebagai berikut: “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”<sup>19</sup>

Lalu di lanjutkan dengan pernyataan yang di sebutkan dalam pasal 4 ayat (1) dalam peraturan yang sama yaitu: “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.”<sup>20</sup>

Melalui uraian tentang sertifikat tanah yang tercantum dalam dua peraturan tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti otentik yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah bagi seseorang dan badan hukum.<sup>21</sup>

Sertipikat diberikan akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok Agraria), yang berbunyi: Ayat (1): Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah, dan ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi:

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



- d. Pendaftaran tanah memberikan kepastian bahwa tidak akan ada sertifikat ganda dan memberikan kepastian atas hak seseorang untuk memiliki tanah.

Pendaftaran dapat digunakan sebagai bukti untuk membantah klaim dari pihak lain dan menghindari sengketa batas tanah karena sertifikat yang diperoleh dari pendaftaran tanah mengandung dokumen pengukuran yang telah diteliti dengan cermat dan juga telah didaftarkan untuk tujuan perpajakan. Dengan demikian, pendaftaran tanah semakin memperkuat status kepemilikan tanah bagi pemegang hak.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pertimbangan hukum yang dilakukan oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah yang digunakan sebagai fasilitas umum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 20/Pdt.G/2013/PN-SBG, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut: Pertimbangan hukum hakim dalam perkara ini lebih menitikberatkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak Tergugat. Tergugat I yang

telah mengambil alih atau berusaha mengambil alih tanah milik Penggugat, yang memiliki fungsi sosial bagi masyarakat di sana, dan didukung oleh tindakan ilegal yang dilakukan oleh Tergugat II, yaitu menerbitkan dua sertifikat yang tumpang tindih. Dalam hal ini, para Tergugat tidak dapat menyediakan bukti selama persidangan. Oleh karena itu, panel hakim mengabulkan sebagian permohonan Penggugat dan memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat. Akibat hukum yang timbul dari kasus ini adalah bahwa Penggugat secara hukum merupakan pemilik tanah yang menjadi objek sengketa, dan menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan ilegal, serta membebaskan biaya persidangan kepada para Tergugat. Dari dua sertifikat yang telah diterbitkan, salah satunya (milik Tergugat I) secara hukum tidak sah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Acmad. *Menguak Teori Hukum (legal theory) dan Toeri Peradilan (judicialprudence) termasuk interpretasi Undang-Undang (legisprudence)*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2009.
- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Amriani, Nurnaningsi. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Chomzah, Achmad Ali. *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, dan Permasalahannya*. Jakarta: Pustaka Nasional, 2003.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya, 2005.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research Jilid 1*. Yogyakarta: Andi, 2000.
- Harahap, M Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*. Jakarta: Djembatan, 2006.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing. Malang, 2008.
- Kalo, Syafruddin. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004.
- Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*. Diedit oleh Rasisul Muttaqien. Bandung: Nusa Media, 2011.
- Leback, Karen. *Penerjemah Yudi Santoso. Teori-teori keadilan Cetakan ke-6*. Bandung: Nusa Media, 2018.
- Lubis, Mhd. Yamin, dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Otto, Jan

- Michiel. Kajian sosio-legal: Seri Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum Edisi Pertama. Denpasar: Penerbit Pustaka Larasan, 2012.
- Panjaitan, Saut P. Dasar-Dasar Ilmu Hukum. Jakarta: Penerbit Erlangga, 2021.
- Parlindungan, A P. Pendaftaran tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Prasetyo, Teguh. Keadilan Bermartabat Perspektif Teori Hukum. Bandung: Nusa Media, 2020.
- Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum 6 ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana, 2012.
- Sarjita. Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.
- Sitorus, Oloan, dan Nomadyawati. Hak Atas Tanah dan Kondominium. Jakarta: Desa Media Utama, 1994.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Penerbit Universitas Indonesia: Jakarta, 1986.
- Soerodjo, Irawan. Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik. Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2014.
- Subekti, R. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Fauzan, Muhammad. "Litigasi Dan Reformasi Peradilan Dalam Sistem Penyelesaian Sengketa Di Indonesia." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 50, no. 1 (2020).
- Hadi, Sutrisno. Metodologi Research Jilid 1. Yogyakarta: Andi, 2000.
- Ibrahim, Johnny. Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Bayu Media Publishing. Malang, 2008.
- Kelsen, Hans. General Theory of Law And State. Edited by Rasisul Muttaqien. Bandung: Nusa Media, 2011.
- Khairina. Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Juris*: vol. 13 no.1, 2014.
- Lubis, Mhd. Yamin, and Abd. Rahim Lubis. Hukum Pendaftaran Tanah. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Putri, Taufani Yunithia, Citra Dewi Saputra, M. Martindo Merta, and Alip Dian Pratama. "Penertiban Dan Pendaaygunaan Tanah Terlantar." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 15, no. 1 (2017): 37. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3153>.
- R Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta, 2008.
- Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana, 2012.
- Sitorus, Oloan, and Nomadyawati. Hak Atas Tanah Dan Kondominium. Jakarta: Desa Media Utama, 1994.
- Susetyo, Heru. Alternatif Penyelesaian Sengketa: Pendekatan Teori Dan Praktik. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019.
- Tanya, Bernard L., Yoan N. Simanjuntak, and Markuis Y. Hage. Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi. Yogyakarta: Genta Publishing, 2010.
- Usman, Rachmadi. Hukum Acara Perdata Di Indonesia: Teori Dan Praktik. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Zaidar. Dasar Filosofi Agraria Indonesia. Medan Pustaka Bangsa Press: Jakarta, 2004.