

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian, yang dikenal pula sebagai “*Overeenkomst*” dalam bahasa Belanda dan “*Agreement*” dalam bahasa Inggris, dapat diartikan sebagai ikatan hukum yang saling mengikat antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam ikatan ini, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi sebagai wujud tanggung jawab atas kesepakatan yang telah dibuat. Secara umum, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang timbul ketika dua pihak atau lebih mencapai kesepakatan untuk melakukan suatu tindakan tertentu. Kesepakatan yang tercipta antara dua orang tersebut menimbulkan kewajiban hukum dalam bentuk perikatan bagi masing-masing pihak. Bentuk perjanjian bisa terdiri dari sejumlah pernyataan yang berisi janji atau komitmen, baik yang diutarakan secara lisan maupun dalam bentuk tulisan. Dalam konteks hukum perdata, perjanjian memegang peranan krusial sebagai salah satu sumber utama lahirnya suatu perikatan. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum yang melibatkan satu pihak atau lebih yang mengikatkan diri kepada satu pihak lainnya atau lebih. Namun demikian, rumusan pasal ini sering dikritik karena dianggap belum menggambarkan secara utuh unsur-unsur esensial dalam sebuah perjanjian. Kelemahan-kelemahan dalam rumusan perjanjian, yaitu³:

a. Bersifat sepihak

Rumusan yang menggunakan frasa “mengikatkan diri” memberi kesan bahwa kewajiban hanya berasal dari satu pihak, bukan timbal balik dari kedua

belah pihak. Seharusnya, untuk mencerminkan sifat konsensual dari suatu perjanjian, digunakan frasa “saling mengikatkan diri” yang menunjukkan adanya kesepakatan dari semua pihak yang terlibat.

b. Penggunaan kata "perbuatan" kurang tepat

Istilah “perbuatan” dalam definisi perjanjian terlalu luas karena mencakup berbagai tindakan hukum lain seperti perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) maupun penyelenggaraan kepentingan tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), yang tidak selalu didasarkan pada kesepakatan atau konsensus. Oleh karena itu, akan lebih tepat apabila digunakan istilah “persetujuan” yang secara spesifik menunjukkan adanya kehendak bersama dari para pihak.

c. Makna terlalu umum

Rumusan tersebut memberikan makna perjanjian yang terlalu inklusif, sehingga mencakup juga perjanjian dari ranah hukum yang berbeda. Padahal, dalam konteks hukum perdata khususnya dalam Buku III KUHPerdara adalah perjanjian yang berkaitan dengan hubungan hukum antara kreditur dan debitur, yang bersifat kebendaan dan menyangkut harta kekayaan.

d. Tidak menyebut tujuan perjanjian

Rumusan yang ada tidak mencantumkan secara jelas tujuan dari perjanjian tersebut. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan mengenai maksud para pihak dalam mengikatkan diri. Padahal, kejelasan mengenai tujuan merupakan unsur penting dalam suatu perjanjian agar dapat dipahami sebagai suatu hubungan hukum yang memiliki arah dan konsekuensi tertentu.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, perjanjian dapat didefinisikan sebagai suatu bentuk kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang saling berkomitmen untuk melaksanakan sesuatu yang berkaitan dengan aspek kekayaan, baik secara lisan maupun tertulis.³ Menurut R. Subekti, peristiwa hukum di mana saat satu orang atau lebih saling membuat janji yang punya konsekuensi hukum disebut dengan perjanjian.⁴ Sementara menurut Djumadi, perjanjian adalah kejadian hukum di mana satu pihak atau lebih bersama-sama memberikan janji untuk melakukan suatu tindakan tertentu.⁵

2. Objek Perjanjian

Segala sesuatu yang memberikan manfaat atau nilai bagi subjek hukum disebut dengan objek pembuktian. Objek utama dalam perjanjian adalah prestasi, yakni satu hal yang harus dipenuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Prestasi merupakan bentuk tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada salah satu pihak, sementara pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut. Dalam pelaksanaannya, debitur diwajibkan untuk melakukan suatu tindakan sebagaimana telah ditentukan dalam isi perjanjian. Semua ketentuan dan persyaratan yang ada dalam perjanjian harus dipatuhi oleh debitur. Apabila pelaksanaan prestasi menyimpang dari kesepakatan, maka debitur harus bertanggung jawab atas ketidaksesuaian tersebut.

3. Syarat Sah Perjanjian

Sebuah perjanjian baru dianggap sah jika sudah memenuhi syarat-syarat tertentu, sehingga bisa dilaksanakan dan punya kekuatan hukum.⁶ Syarat-syarat sah

³ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000).

⁴ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006).

⁵ Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).

⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998).

suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Adanya kesepakatan bersama (*consensus*)

Kesepakatan ini menunjukkan bahwa semua pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian memiliki kesepakatan mengenai isu-isu utama yang menjadi dasar perjanjian. Hal ini berarti kehendak para pihak harus bertemu dan sejalan sehingga tercipta persetujuan yang timbal balik.

b. Kecakapan hukum untuk membuat perjanjian (*capacity*)

Pasal 1330 KUHPerdara mengatur siapa saja yang dianggap memiliki kecakapan hukum untuk menyusun perjanjian. Individu yang belum berusia 18 tahun atau mereka yang berada di bawah perlindungan hukum dianggap tidak cakap. Oleh sebab itu, hanya pihak yang memiliki kemampuan hukum dan tidak berada dalam keadaan gangguan jiwa yang dapat membuat perjanjian secara sah.

c. Adanya objek tertentu (*a certain subject matter*)

Objek perjanjian merupakan unsur pokok yang harus ada, yaitu prestasi yang wajib dilaksanakan oleh para pihak. Objek ini harus bersifat jelas atau paling tidak dapat diidentifikasi secara spesifik. Misalnya, barang yang menjadi objek perjanjian minimal sudah dapat dikenali jenisnya. Kepastian mengenai objek ini penting agar hak dan tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian dapat dijalankan dengan baik. Selain itu, objek perjanjian haruslah sesuai dengan isi yang diperbolehkan secara hukum.

d. Adanya sebab yang sah (*legal cause*)

Sebab di sini merujuk pada tujuan dan isi perjanjian, bukan sekadar alasan yang mendorong pihak-pihak membuat perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1337 KUHPerdara, suatu perjanjian hanya dianggap sah jika tujuannya tidak melanggar hukum, tidak mengganggu ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan norma kesopanan yang berlaku di masyarakat.

4. Bentuk – Bentuk Perjanjian

Ada dua jenis perjanjian dalam hukum, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk dokumen yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat. Sedangkan perjanjian lisan adalah kesepakatan yang dilakukan secara langsung tanpa harus ditulis, asal kedua pihak sepakat. Adapun tiga (3) bentuk perjanjian tertulis adalah:⁷

a. Perjanjian dibawah tangan

Perjanjian ini hanya ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat dan hanya mengikat mereka saja. Perjanjian ini tidak berpengaruh terhadap orang atau pihak lain di luar yang ikut menandatangani. Dengan demikian, kalau ada yang menentang isi perjanjian dari luar, para pihak harus bisa membuktikan bahwa penolakan itu salah dan tidak berlaku.

b. Perjanjian dengan pengesahan notaris

Dalam bentuk ini, Notaris berperan untuk mengesahkan tanda tangan para pihak pada dokumen perjanjian. Meskipun pengesahan tersebut memperkuat keabsahan tanda tangan, hal ini tidak serta merta mempengaruhi isi perjanjian secara hukum. Kalau ada pihak yang tidak setuju dengan isi perjanjian, mereka harus bisa menunjukkan alasan atau bukti atas penolakan itu.

⁷ Salim, "Hukum Perjanjian Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian," in *Cetakan 5* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 42–43.

c. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris

Akta notaris adalah surat resmi yang disusun di depan pejabat berwenang, dan dokumen ini dianggap sebagai bukti yang kuat bagi para pihak yang membuatnya maupun pihak lain.

5. Asas-Asas Perjanjian

Terdapat prinsip dasar yang menjadi landasan bagi semua pihak bisa mencapai kesepakatan dan tujuan bersama dalam hukum perjanjian. Asas-asas itu meliputi:

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian beserta ikatan hukumnya mulai berlaku sejak saat para pihak mencapai kesepakatan. Perjanjian dianggap sah dan mengikat bagi peminjam dan pemberi pinjaman setelah mencapai kesepakatan tentang poin-poin utama yang menjadi isi perjanjian tersebut. Dengan demikian, terbentuklah ikatan hukum yang memberi hak dan kewajiban kepada kedua pihak. Prinsip ini tercermin dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa kesepakatan para pihak bersifat mengikat. Dengan kata lain, perjanjian dianggap lahir saat sudah ada persetujuan tentang hal-hal utama didalamnya.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian dengan orang lain, baik yang sudah ada aturannya di hukum maupun belum. Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku seperti hukum bagi semua pihak yang terlibat. Tapi, kebebasan ini ada batasnya, karena Pasal 1337 KUHPerdata menetapkan bahwa isi perjanjian

tidak boleh melanggar hukum, mengganggu ketertiban umum, atau bertentangan dengan norma kesusilaan.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat hukum berlaku mengikat bagi para pihak, setara dengan ketentuan undang-undang. Aturan tersebut memperlihatkan penerapan asas kebebasan berkontrak dan sekaligus menegaskan bahwa perjanjian bersifat mengikat, sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*. Oleh karena itu, ketentuan yang tercantum dalam perjanjian bersifat mengikat bagi para pihak dan wajib dipatuhi sebagaimana halnya norma hukum yang berlaku. Kalau salah satu pihak tidak menepati kesepakatan, maka ia bisa dikenakan sanksi yang sama seperti ketika melanggar peraturan hukum.

6. **Unsur Perjanjian**

Perjanjian dikenal dalam tiga unsur, yaitu:

a. Unsur *Essentialia*

Apabila unsur ini tidak disepakati, perjanjian tersebut tidak dapat dianggap ada atau sah.

b. Unsur *Naturalia*

Mencakup ketentuan secara otomatis berlaku karena sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan atau dianggap lazim dalam praktik hukum. Meskipun tidak secara eksplisit dicantumkan dalam perjanjian, unsur ini dianggap tetap ada.

c. Unsur *Akseidentialia*

Unsur *Akseidentalia* adalah unsur tambahan yang hanya berlaku jika memang secara tegas disepakati oleh para pihak.⁸ Unsur ini bersifat opsional dan berfungsi sebagai pelengkap dari isi perjanjian.

d. Ada suatu sebab yang sah (*legal cause*)

Suatu perjanjian memiliki sebab yang sah, dimana yang dimaksud adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara, istilah “sebab” tidak diartikan sebagai dorongan seseorang membuat perjanjian, melainkan tujuan hukum dari perjanjian tersebut. Tujuan ini harus selaras dengan hukum yang berlaku, karena itu, suatu perjanjian baru dianggap sah jika isinya tidak bertentangan dengan aturan hukum dan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat. Jadi, isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan aturan hukum dan nilai-nilai sosial yang berlaku di masyarakat.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli merupakan bentuk kesepakatan di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya wajib membayar sejumlah uang sesuai harga yang telah disetujui bersama. Dari pengertian ini, dapat dimengerti jual beli tergolong sebagai perikatan hukum yang melibatkan pengalihan hak milik atas suatu benda dan pembayaran dalam bentuk uang. Jika imbalan yang diberikan bukan berupa uang, maka transaksi tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai jual beli, melainkan sebagai pertukaran (*barter*).

⁸ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah proses hukum di mana hak atas tanah dipindahkan dari penjual ke pembeli, dan pembeli membayar harga tanah itu kepada penjual pada saat yang sama. Perjanjian tersebut terjadi karena adanya keterlibatan dua pihak sebagai subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli. Penjual wajib mengalihkan tanah yang menjadi objek transaksi kepada pembeli secara sukarela berdasarkan kesepakatan bersama. Sebaliknya, pihak penjual memiliki hak untuk menerima pelunasan pembayaran, sementara pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disetujui serta berhak memperoleh kepemilikan atas tanah dimaksud.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), istilah jual beli secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 26 yang membahas mengenai pemindahan hak milik atas tanah melalui mekanisme jual beli. Istilah 'pengalihan hak' yang digunakan dalam beberapa pasal mencakup berbagai bentuk peralihan, seperti hibah, pertukaran, maupun jual beli. Karena itu, meskipun disebut 'pengalihan' secara umum, jual beli tetap dianggap sebagai bagian dari tindakan hukum pemindahan hak atas tanah.⁹

3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Proses jual beli tanah harus memenuhi beberapa syarat agar sah menurut hukum, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat ini berkaitan dengan keabsahan jual beli tanah secara substantif, meliputi:

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

- 1) Pembeli harus memenuhi syarat sebagai pihak yang berhak mempunyai tanah yang sudah dibelinya.
- 2) Pihak penjual memiliki wewenang untuk menjual tanah dimaksud. Artinya, ia merupakan orang yang memiliki hak resmi atas tanah yang hendak dijual sesuai dengan dokumen kepemilikan yang dimilikinya.
- 3) Tanah yang diperjualbelikan harus memenuhi ketentuan bahwa hak tanah itu bisa dipindahkan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa hukum. Ketentuan ini diatur secara jelas dalam Undang-Undang Pokok Agraria terkait proses jual beli tanah.

b. Syarat Formal

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT berkewajiban menyerahkan akta tersebut ke kantor pertanahan setempat untuk proses pendaftaran peralihan hak, paling lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta.

C. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Penyelesaian konflik pertanahan yang ditempuh melalui jalur litigasi atau pengadilan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

a. Melalui Pengadilan Negeri (Perdata)

Kalau kedua pihak tidak bisa menyelesaikan masalahnya dengan berdiskusi, mereka bisa membawa masalah tersebut ke Pengadilan Negeri agar

diselesaikan secara hukum. Gugatan yang diajukan umumnya terkait sengketa hak kepemilikan tanah atau penguasaan tanah yang dilakukan oleh pihak lain.

b. Melalui Pengadilan Tata Usaha

Sengketa yang berakar dari Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang mempengaruhi hak atas tanah dapat diselesaikan melalui jalur ini. KTUN adalah keputusan tertulis yang dibuat oleh otoritas tata usaha negara sesuai peraturan perundang-undangan, dengan karakteristik sebagai berikut:

1. Konkrit

Objek keputusan bersifat nyata, spesifik, dan dapat ditentukan, bukan abstrak.

2. Individual

Keputusan tersebut ditujukan kepada individu atau pihak tertentu, bukan untuk umum. Jika ditujukan pada lebih dari satu orang, nama-nama mereka harus ditulis dengan jelas dalam keputusan tersebut.

3. Final

Keputusan ini mengakibatkan hukum yang mengikat terhadap pihak yang bersangkutan.

Penyelesaian sengketa tata usaha negara dapat ditempuh melalui dua metode, sebagai berikut:

a. Melalui Upaya Administrasi

Pihak yang merasa dirugikan, baik orang perseorangan maupun badan hukum perdata, dapat mengajukan keberatan administratif atas keputusan tata usaha negara yang dianggap tidak menguntungkan.

b. Melalui Gugatan

Dalam proses ini terdapat dua pihak, yaitu:

1) Penggugat

Pihak atau organisasi yang merasa dirugikan oleh keputusan dari pejabat atau instansi pemerintah.

2) Tergugat

Keputusan tersebut dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang bertindak berdasarkan kewenangan yang dimilikinya atau yang telah diberikan kepadanya.¹⁰

Namun, penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan memiliki sejumlah kelemahan, seperti prosedur yang rumit, waktu penyelesaian yang panjang, serta kebutuhan biaya dan tenaga yang cukup besar.¹¹

2. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, ada lima cara menyelesaikan sengketa tanpa harus melalui pengadilan, yaitu:

a. Konsultasi

Dalam proses konsultasi, penyelesaian sengketa dilakukan di luar pengadilan dengan melibatkan pihak ketiga yang berperan membantu sebagai konsiliator.

b. Mediasi

¹⁰ Supratman, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata" 1, no. No. 6 (2015).

¹¹ Sunarno, "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan) Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah," *Jurnal Media Hukum* 13, no. No. 1 (2006).

Suatu metode yang praktis dan mudah, memberikan ruang kepada para pihak yang bersengketa untuk bersama-sama menemukan solusi yang adil dan memuaskan bersama.

c. Arbitrase

Arbitrase adalah mekanisme penyelesaian konflik di mana para pihak menyerahkan sengketa kepada pihak netral yang diberi wewenang untuk mengambil keputusan final dalam menyelesaikan perselisihan tersebut.¹²

d. Negosiasi

Dalam negosiasi, para pihak berusaha menyelesaikan konflik melalui pembicaraan langsung tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.¹³

e. Penilaian Ahli

Rekomendasi dari ahli, yang didasarkan pada keahlian khususnya menjadi acuan dalam menentukan cara menyelesaikan sengketa.¹⁴

3. Prinsip – Prinsip Penyelesaian Sengketa

Beberapa prinsip penting menjadi landasan bagi para pihak dalam menyelesaikan sengketa, antara lain:

a. Prinsip Kesepakatan Para Pihak

Prinsip persetujuan dari semua pihak yang bersengketa merupakan landasan penting dalam menentukan pelaksanaan proses penyelesaian sengketa. Keputusan tersebut wajib dihormati oleh badan peradilan.

b. Prinsip Kebebasan Memilih Cara Penyelesaian Sengketa

¹² Agnes Wynona, “Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup,” *Jurnal Beraja Niti* 2, no. No. 8 (2013).

¹³ Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

¹⁴ Takdir Rahmadi, *Hukum Lingkungan Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).

Setiap pihak bebas memilih cara penyelesaian sengketa yang diinginkan tanpa tekanan dari pihak lain.

c. Prinsip Kebebasan Memilih Hukum

Dalam proses penyelesaian sengketa, para pihak berhak menentukan aturan atau hukum yang digunakan dengan mempertimbangkan prinsip keadilan serta kewajaran.

d. Prinsip Itikad Baik

Setiap pihak wajib bersikap jujur, tulus, dan terbuka selama proses penyelesaian sengketa agar prosesnya berjalan dengan lancar dan saling menghormati.

D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat dialami oleh siapa saja dan terjadi di berbagai tempat. Bentuknya meliputi perselisihan antara individu, antara individu dengan kelompok, antar kelompok, antar perusahaan, antara perusahaan dengan pemerintah, hingga antar negara. Dengan demikian, sengketa bisa bersifat publik maupun perdata, serta berlangsung dalam skala lokal maupun internasional.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sengketa adalah segala sesuatu yang menimbulkan perbedaan pendapat, pertikaian, atau perdebatan. Sengketa adalah keadaan di mana satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain dan menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak yang bersangkutan.¹⁵

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 menyebutkan bahwa sengketa tanah adalah perselisihan yang terjadi antara

¹⁵ Nurnaningsih Amriani, "Https://Eprints.Uny.Ac.Id/22029/4/4.BAB%20II.Pdf," 2024.

individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial dan politik.¹⁶

Menurut Rachmadi Usman, konflik tidak akan menjadi sengketa jika pihak yang dirugikan hanya memendam rasa tidak puas atau keprihatinan tanpa mengungkapkannya.¹⁷

Rusmadi Murad menyatakan bahwa sengketa hak atas tanah terjadi ketika ada pengaduan dari pihak yang merasa dirugikan tentang status, prioritas, atau kepemilikan tanah, dengan harapan memperoleh penyelesaian administratif sesuai aturan yang berlaku.¹⁸

Suyud Margono menyatakan bahwa sengketa biasanya diawali dari perasaan tidak puas yang sifatnya subjektif dan tertutup, di mana satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain.¹⁹

Ali Achmad menyebutkan sengketa adalah konflik yang terjadi akibat adanya perbedaan persepsi mengenai hak atau kepemilikan atas suatu objek antara dua pihak atau lebih, yang menimbulkan akibat hukum. Menurut Miwardi, sengketa adalah konflik atau perselisihan antara individu atau kelompok yang memiliki hubungan atau kepentingan sama terhadap suatu objek kepemilikan, sehingga berdampak hukum bagi pihak-pihak terkait. Dari penjelasan tersebut, sengketa dapat dipahami sebagai pertentangan antara beberapa pihak atas suatu masalah, yang dapat menimbulkan dampak hukum serta berujung pada pemberian sanksi kepada salah satu pihak.

¹⁶ “<https://kfmmap.asia/blog/apa-itu-sengketa-tanah/771>,” 2024.

¹⁷ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan* (Bandung: PT Irta Aditya Bakti, 2003).

¹⁸ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1999).

¹⁹ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000).

2. Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tahun 2007, tanah diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan paling atas dari bumi. Secara lebih luas, tanah bisa dimaknai sebagai bagian dari permukaan bumi yang terbatas dan dihuni oleh suatu bangsa yang berada dalam wilayah negara tertentu.

Ali Achmad Chomzah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa tanah adalah permukaan bumi yang dapat dimiliki secara perorangan atau bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.²⁰

Menurut Budi Harsono, dalam konteks hukum pertanahan, istilah "tanah" digunakan dalam pengertian yuridis, yaitu sebagai konsep yang telah ditetapkan secara resmi dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 UUPA, hak menguasai oleh negara menjadi dasar adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang dikenal sebagai tanah.²¹

Menurut Jhon Salindeho tanah merupakan objek dengan nilai ekonomi penting bagi bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi sumber ketenangan maupun konflik dalam masyarakat, serta sering memengaruhi jalannya pembangunan secara sosial.²²

3. Pengertian Sengketa Pertanahan

Permasalahan pertanahan telah menjadi salah satu sumber konflik yang kerap terjadi di tengah masyarakat, baik di masa lampau maupun sekarang. Sengketa pertanahan diartikan sebagai perselisihan hukum yang terjadi antara

²⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002).

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria* (Jakarta: Djambatan Boedi, 1999).

²² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993).

individu, badan hukum, atau lembaga, dan menimbulkan dampak hukum terhadap objek tanah yang disengketakan. Jika dilihat dari pihak-pihak yang terlibat, sengketa tanah dapat dikategorikan menjadi tiga (3) bentuk, yaitu sengketa tanah antar warga, sengketa tanah antara pemerintah daerah dengan warga setempat, dan sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan mengelompokkan kasus pertanahan ke dalam tiga jenis, yaitu sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Sengketa pertanahan sendiri merujuk pada perbedaan pendapat atau pertentangan yang tidak memiliki dampak sosial-politik yang luas, baik antarindividu, badan hukum, maupun lembaga.

Sementara itu, dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 1999, sengketa pertanahan didefinisikan sebagai perbedaan pandangan mengenai keabsahan hak, proses pemberian hak atas tanah, serta kegiatan pendaftaran tanah, termasuk peralihan hak dan penerbitan bukti kepemilikan, yang melibatkan pihak-pihak berkepentingan dan instansi pertanahan.

Pendapat lain disampaikan oleh Rusmadi Murad, yang menyatakan bahwa sengketa pertanahan merupakan sengketa hukum yang timbul akibat pengaduan dari individu atau badan hukum yang berisi keberatan atau klaim terhadap suatu bidang tanah, baik terkait status, prioritas, maupun kepemilikan, dengan tujuan mendapatkan penyelesaian administratif sesuai aturan yang berlaku.

Menurut Prof. Boedi Harsono, persoalan pertanahan dapat muncul akibat adanya perbuatan atau kejadian hukum yang berkaitan dengan tanah. Untuk mencegah timbulnya sengketa dalam pelaksanaan tindakan hukum atau akibat

hukum dari suatu peristiwa, sangat penting memahami pengertian 'tanah' serta ketentuan hukum yang berlaku.

4. Penyebab Sengketa Pertanahan

Menurut Rahmadi (2011: 8), terdapat 6 teori penyebab terjadinya sengketa di masyarakat, antara lain :

a. Teori Hubungan Masyarakat

Konflik, menurut teori hubungan masyarakat, bermula dari ketidakpercayaan dan persaingan antar kelompok. Solusinya adalah memperkuat komunikasi, meningkatkan pemahaman antar kelompok, serta menumbuhkan sikap toleransi.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori ini menekankan bahwa perbedaan kepentingan dapat menyebabkan konflik. Penyelesaian dilakukan dengan memisahkan masalah pribadi dari inti konflik dan fokus pada kepentingan bersama, bukan posisi tetap.

c. Teori Identitas

Konflik terjadi karena suatu kelompok merasa bahwa identitas mereka terancam. Pendekatan penyelesaian dilakukan dengan dialog atau lokakarya antar kelompok untuk membangun pemahaman dan empati.

d. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Konflik sering terjadi karena orang-orang dari budaya berbeda kesulitan dalam berkomunikasi satu sama lain. Dengan demikian, untuk menyelesaikan konflik, penting bagi pihak-pihak yang terlibat untuk berdialog dan mempelajari budaya orang lain.

e. Teori Transformasi

Teori transformasi seringkali muncul sebagai akibat dari ketimpangan, ketidakadilan, dan perbedaan yang muncul dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat, seperti sosial, ekonomi, dan politik. Pendekatan ini menggarisbawahi pentingnya menyelesaikan konflik secara menyeluruh dengan mengubah sistem yang menyebabkan ketidakadilan. Teori ini juga mendorong pembentukan relasi yang lebih setara di antara pihak-pihak yang terlibat, serta pembinaan sikap yang mendukung perdamaian jangka panjang. Dengan demikian, penyelesaian konflik diarahkan untuk menghasilkan kondisi yang lebih adil dan inklusif melalui pemberdayaan masyarakat, pengakuan hak-hak semua pihak, serta proses rekonsiliasi yang berkelanjutan.

f. Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia

Konflik terjadi saat ada halangan atau gangguan dari pihak lain yang membuat kebutuhan atau kepentingan tidak terpenuhi. Kebutuhan tersebut meliputi kebutuhan material (substantif), aturan sosial (prosedural), dan kebutuhan non-material seperti penghargaan atau pengakuan (psikologis).

Menurut Mudjiono, ada beberapa hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, antara lain: peraturan yang belum lengkap atau tidak sesuai, pejabat pertanahan yang kurang cepat tanggap terhadap kebutuhan dan ketersediaan tanah, data tanah yang tidak lengkap atau salah, kekurangan tenaga ahli yang menangani sengketa, kesalahan dalam proses jual beli tanah, serta adanya tumpang tindih penyelesaian sengketa akibat perbedaan kewenangan antar instansi.

E. Tinjauan Umum Tentang Bentuk-Bentuk Pembuktian

1. Pengertian Pembuktian

Dalam sengketa tanah, pembuktian memegang peran penting untuk menentukan pihak yang berhak atas kepemilikan atau penguasaan tanah. Berikut adalah tinjauan mengenai bentuk-bentuk pembuktian yang umum digunakan dalam sengketa tanah menurut hukum perdata Indonesia:

- a) Bukti Tertulis (Surat-Surat)
- b) Keterangan Saksi
- c) Pengakuan (*Recognitie*)
- d) Prasangka (*Presumption*)
- e) Pemeriksaan Setempat (*Inspeksi*)
- f) Bukti Elektronik

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) definisi pembuktian yaitu pembuktian merujuk pada proses formal penyajian alat bukti (seperti dokumen, saksi, atau ahli) di pengadilan untuk mendukung klaim atau gugatan.

Menurut Prof. R. Subekti (Ahli Hukum Perdata Indonesia) Pembuktian adalah memperlihatkan kebenaran suatu peristiwa atau hubungan hukum dengan memakai bukti-bukti yang diakui dan diterima oleh hukum.

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo (Pakar Hukum Acara Perdata) pembuktian adalah Pembuktian tidak hanya soal alat bukti, tetapi juga bagaimana hakim menilai beban pembuktian dan keyakinan terhadap fakta.

Menurut Wirjono Prodjodikoro (Praktisi Hukum Indonesia) Pembuktian adalah jantung dari proses peradilan; tanpa bukti, hukum hanya menjadi retorika.

Pembuktian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW):

1. Pembuktian Menurut KUHPerdata (BW)

a) Pasal 1865 KUHPerdata:

Barang siapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk pada suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, atau untuk membantah hak orang lain, ia wajib membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.

b) Pasal 1866 KUHPerdata:

Alat bukti yang sah meliputi: bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

c) Pasal 1874 KUHPerdata:

Akta otentik (seperti sertifikat tanah) memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama tidak ada bukti sebaliknya.

2. Pembuktian Menurut HIR/RBg (Hukum Acara Perdata)

a) Pasal 164 HIR/284 RBg:

Alat bukti yang sah adalah: surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

3. Pembuktian dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

a. Pasal 19 UUPA:

Pendaftaran tanah (sertifikat) merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah.

b. Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 (Pendaftaran Tanah):

Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat dan berlaku sebagai alat bukti tunggal (prima facie).

2. **Asas -Asas Pembuktian**

a) Asas Legalitas Pembuktian

Asas ini menegaskan bahwa pembuktian harus menggunakan bukti yang legal dan dinyatakan sah dalam sistem hukum. Dalam hukum perdata

Indonesia, alat bukti yang diakui terbatas pada apa yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR, yaitu surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Asas ini mencegah penggunaan bukti di luar ketentuan undang-undang, seperti ramalan atau dugaan tanpa dasar.

b) Asas Kebebasan Hakim (*Vrij Bewijs*)

Hakim memiliki kewenangan untuk menilai secara bebas kekuatan alat bukti yang diajukan, tidak terikat semata-mata pada formalitas. Misalnya, hakim dapat menerima kesaksian lisan dari masyarakat adat meski tanpa dokumen tertulis, selama keyakinannya terbentuk secara rasional. Asas ini diimbangi dengan kewajiban hakim untuk memberikan pertimbangan hukum yang jelas dalam putusan.

c) Asas Akta Otentik sebagai Bukti Sempurna

Akta otentik (seperti sertifikat tanah atau akta notaris) dianggap benar sepenuhnya kecuali ada bukti yang menunjukkan sebaliknya. Artinya, data dalam akta dianggap benar hingga ada pihak yang berhasil membuktikan kecacatannya. Asas ini mendorong kepastian hukum dalam transaksi properti.

d) Asas Beban Pembuktian (*Actori Incumbit Probatio*)

Pihak yang mengajukan klaim (penggugat) wajib membuktikan kebenaran dalilnya. Asas ini mencegah gugatan sembarangan tanpa dasar bukti. Namun, dalam kasus tertentu (seperti dugaan pemalsuan), beban pembuktian dapat beralih ke tergugat.

e) Asas Itikad Baik (*Bona Fide*)

Pembuktian harus mempertimbangkan kejujuran dan ketidaktahuan pihak yang menguasai tanah. Misalnya, pembeli tanah dengan itikad baik dilindungi meski later beli dari orang yang bukan pemilik sah.

f) Asas Unus Testis Nullus Testis

Kesaksian satu orang saja belum memadai untuk membuktikan suatu fakta, kecuali didukung alat bukti lain. Asas ini mencegah kesaksian yang tidak kredibel.

g) Asas Persangkaan (*Vermutungen*)

Fakta tertentu dapat menimbulkan dugaan hukum tanpa bukti langsung. Misalnya, penguasaan tanah selama 30 tahun secara damai menimbulkan persangkaan kepemilikan.

h) Asas Kepastian Hukum

Pembuktian harus mengutamakan dokumen resmi (seperti sertifikat) untuk menjamin kepastian. Asas ini menjadi dasar pendaftaran tanah di BPN.

i) Asas Pembuktian Terbalik (*Omkering van Bewijs*)

Dalam kasus tertentu (misalnya dugaan pemalsuan), tergugat yang harus membuktikan keabsahan dokumen. Asas ini berlaku terbatas dalam hukum perdata.

j) *Asas First in Time, First in Right*

Prioritas pendaftaran tanah menentukan kedudukan hukum. Sertifikat yang terdaftar lebih dahulu di BPN diutamakan.

F. Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara

1. Pengerian Hakim

Hakim adalah pejabat negara yang diberi wewenang oleh hukum untuk menangani, mengadili, dan mengambil keputusan atas suatu perkara di pengadilan, sesuai dengan hukum yang berlaku serta prinsip keadilan. Hakim bertugas sebagai penegak hukum sekaligus penjaga keadilan di sistem peradilan.

Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa hakim adalah unsur dalam pengadilan yang memiliki kewenangan untuk menangani perkara, mulai dari menerima, memeriksa, mengadili, hingga menyelesaikannya, dengan keputusan yang dibuat berdasarkan ketentuan hukum dan prinsip keadilan. Sementara itu, Prof. Satjipto Rahardjo, Guru Besar Hukum Progresif, mengungkapkan bahwa hakim tidak hanya bertugas menyampaikan isi undang-undang apa adanya (*la bouche de la loi*), melainkan juga berperan sebagai ‘juru damai’ yang memahami konteks sosial dan moral di masyarakat. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hakim merupakan pejabat negara yang memiliki kewenangan untuk menelaah, mengadili, dan mengeluarkan putusan atas perkara yang dibawa ke pengadilan berdasarkan ketentuan hukum.

Dalam sistem hukum Indonesia, definisi hakim ditetapkan oleh beberapa peraturan perundang-undangan, terutama mengenai kekuasaan kehakiman. Berikut adalah pengertian hakim menurut hukum positif Indonesia:

1. Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
 - a) Pasal 1 Angka 8

Hakim adalah pejabat yang melakukan kekuasaan kehakiman yang diatur dalam undang-undang.

b) Pasal 5

Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

2. Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

c) Pasal 1 Angka 8

Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili.

3. Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum

d) Pasal 1 Angka 2

Hakim adalah hakim pada pengadilan negeri dan hakim pada pengadilan tinggi yang diangkat oleh Presiden atas usul Ketua Mahkamah Agung.

2. **Pertimbangan Hakim**

a) **Pertimbangan Hukum (*Legal Considerations*)**

Hakim harus mengambil keputusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mempertimbangkan yurisprudensi dari Mahkamah Agung sebagai pedoman. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan doktrin-doktrin hukum yang dikemukakan para ahli dan asas-asas hukum universal seperti asas praduga tak bersalah atau *equality before the law*. Pertimbangan hukum ini menjadi fondasi utama agar putusan memiliki dasar yang kuat dan tidak menyimpang dari sistem hukum yang berlaku. Misalnya, dalam perkara pidana, hakim harus memastikan semua unsur delik dalam KUHP terpenuhi dan alat bukti memenuhi syarat sesuai KUHAP.

b) **Pertimbangan Fakta (*Factual Considerations*)**

Proses pembuktian menjadi bagian krusial dimana hakim secara cermat menganalisis setiap alat bukti yang diajukan, mulai dari kesaksian para saksi, dokumen, keterangan ahli, hingga petunjuk lainnya. Hakim harus menilai kredibilitas dan relevansi setiap bukti, serta kesesuaiannya dengan dakwaan atau tuntutan. Dalam menimbang fakta, hakim tidak hanya melihat kebenaran formal tetapi juga substansial, misalnya dengan membandingkan kesaksian antar saksi atau mencocokkan kesaksian dengan bukti dokumen. Jika terdapat pertentangan antar bukti, hakim akan menentukan mana yang lebih kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

c) **Pertimbangan Keadilan (*Justice Considerations*)**

Hakim perlu melampaui pelaksanaan hukum yang kaku dengan memperhitungkan prinsip keadilan yang ada dalam masyarakat. Keadilan prosedural dijaga melalui proses persidangan yang fair, memastikan setiap pihak mendapatkan hak yang setara. Keadilan substantif diperoleh ketika suatu putusan tidak hanya sesuai dengan hukum, melainkan juga diterima sebagai hal yang adil oleh masyarakat. Didalam perkara-perkara tertentu seperti kekerasan dalam rumah tangga atau pelanggaran HAM, hakim mungkin menerapkan keadilan restoratif yang berfokus pada pemulihan korban daripada sekadar menghukum pelaku.

d) **Pertimbangan Sosial dan Moral (*Social & Moral Considerations*)**

Setiap putusan hakim harus mempertimbangkan nilai-nilai moral dan dampak sosial yang dijalankan di masyarakat. Melihat dari, kasus-kasus yang menyentuh nilai budaya seperti sengketa adat atau perkara perdata yang melibatkan norma agama, hakim perlu bijaksana memadukan hukum

positif dengan nilai-nilai lokal. Pertimbangan etika juga penting dalam kasus-kasus sensitif seperti euthanasia atau aborsi dimana aspek kemanusiaan dan moralitas menjadi pertimbangan utama. Hakim perlu memahami dinamika sosial dalam masyarakat agar keputusan yang diambil selaras dengan nilai-nilai keadilan yang berlaku secara umum.

e) Pertimbangan Kepentingan Para Pihak (*Parties' Interests*)

Dalam setiap perkara, hakim harus menimbang secara seimbang kepentingan semua pihak yang terlibat. Untuk perkara pidana, pertimbangan mencakup keadilan bagi korban maupun hak-hak terdakwa. Dalam sengketa perdata seperti perkara perceraian, hakim wajib mempertimbangkan kepentingan terbaik anak sebagai prioritas utama. Seorang hakim harus mampu menyeimbangkan secara adil antara hak dan kewajiban setiap pihak, seperti dalam kasus perburuhan yang mengharuskan memperhatikan hak pekerja sekaligus menjaga kelangsungan operasional perusahaan.

f) Pertimbangan Kebijakan (*Policy Considerations*)

Hakim seringkali perlu mempertimbangkan aspek kebijakan publik dalam putusannya. Dalam sengketa tata usaha negara, hakim harus mempertimbangkan dampak putusan terhadap pelayanan publik dan kepentingan umum. Untuk perkara pidana tertentu seperti korupsi atau narkoba, hakim mungkin memberi hukuman maksimal sebagai bentuk efek jera dan perlindungan masyarakat. Pengambilan kebijakan ini berperan penting dalam menjaga agar kepentingan individu tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat dan negara secara keseluruhan.