



TINJAUAN YURIDIS SENGKETA TANAH ANTARA PEMERINTAH KOTA BUKITTINGGI DENGAN UNIVERSITAS FORT DE KOCK BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2108K/PDT/2022

Afrina Sri Delfita¹, Mahlil Adriaman²

^{1,2}Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Indonesia

Email: afrinasridelfita@gmail.com

Abstrak

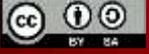
Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Informasi dari bahan primer diperoleh secara langsung melalui informasi dengan menggunakan teknik wawancara narasumber di Universitas Ford de Kock sedangkan data sekunder diperoleh dari membaca rujukan hukum, undang-undang, putusan Hakim, jurnal-jurnal dan dokumen yang terkait dengan isi penulisan Jurnal ini. Hasil penelitian ini menerangkan: kedudukan tanah antara pemerintah kota Bukittinggi dengan Universitas Fort de Kock berdasarkan hasil putusan Mahkamah Agung nomor 2108K/Pdt/2022 berdasarkan putusan perkara sudah ikrah atau sudah berkekuatan hukum tetap dimana berdasarkan putusan pengadilan telah di menangkan oleh Yayasan Fort de Kock. Kendala kendala yang di alami sengketa tanah dan kondisi saat ini serta upaya penyelesaiannya terkait putusan Mahkamah Agung proses penyelesaian berkaitan dengan administrasi lagi karena sampai hari ini Pemerintah kota Bukittinggi tidak mau memberikan Sertifikat kepada Yayasan For de Kock, kepada Safri Sutan Pangeran, dan kemudian Safri Sutan Pangeran akan memberikan kepada Yayasan Fort de Kock itu secara proses administrasi.

Kata Kunci: Putusan, Sengketa Tanah, Universitas Ford De Kock

Abstract

This research uses empirical juridical methods, the types and sources of data used are primary and secondary data. Information from primary materials was obtained directly through information using resource interview techniques at Ford De Kock University. Meanwhile, secondary data was obtained from reading legal references, laws, judge's decisions, journals and documents related to the content of this journal. The results of this research explain: the position of land between the Bukittinggi city government and Fort de Kock University based on the results of the Supreme Court decision number 2108K/Pdt/2022 based on the case decision, it is final or has permanent legal force, which based on the court decision has been won by the Fort de Kock Foundation. obstacles experienced by land disputes and the current conditions as well as efforts to resolve them related to the decision of the Supreme Court. The settlement process is related to administration again because to this day the Bukittinggi city government does not want to give a certificate to the For de Kock Foundation, to Safri Sutan Pangeran, and then Safri Sutan The Prince will give the Fort de Kock Foundation an administrative process.

Keywords: Decision, Land dispute, University Fort De Kock



PENDAHULUAN

Tanah adalah objek yang keberadaannya diatur oleh hukum Agraria. Tanah adalah landasan yang menjadi pendukung kegiatan sekaligus menjadi tempat tinggal bagi makhluk hidup yang ada di bumi. Tanah digunakan dalam melakukan segala aktivitas untuk mendukung kehidupan. Tanah sebagai permukaan bumi yang dipakai untuk usaha, seperti sebagai tempat tinggal ataupun sebagai modal alami dalam kegiatan pertanian dan peternakan¹.

Peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuannya untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1), dan Peraturan Pemerintah terbaru yakni peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 angka 9 : Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebani. Salah satu cara pengalihan hak atas tanah yaitu dengan jual beli. Pindahan hak atas tanah dari pihak pemilik sertifikat kepada calon pembeli. Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah².

Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Penyelesaian proses melalui litigasi di dalam pengadilan, dan proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (koopratif) diluar pengadilan. Proses litigasi biasanya menghasilkan kesepakatan yang bersifat advirsial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menambah masalah baru, lamban dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses diluar pengadilan menghasilkan

¹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta Selatan: Visimedia, 2010), hal.21

² Nuri Novika, Nuzul Rahmayani, Mahlil Adriaman, "Kendala peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa oleh notaris", *Jurnal hukum*, Vol. 1 No. 1 (Januari 2023)



kesepakatan yang bersifat “win-win solution”, menyelesaikan koprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.³

Upaya penyelesaian hukum mengenai perselisihan atau sengketa tanah diatur dalam Perpres Nomor. 20/2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 angka 3 dan 4 tersebut menyatakan bahwa Kepala BPN mempunyai tugas melakukan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat serta di bidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan. Mengingat negara Indonesia adalah negara hukum, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat sebagian warga negara harus mengikuti hukum yang berlaku⁴ Pilihan penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan (mediasi), melalui cara perundingan mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan yang memakan waktu, biaya, dan tenaga. Melalui perundingan (mediasi) sesuai dengan sifat Bangsa Indonesia yang selalu menyelesaikan masalah dengan musyawarah mufakat. Disamping itu, ketidakpercayaan sebagian masyarakat terhadap lembaga peradilan dan kendala administratif yang melengkapi membuat pengadilan merupakan opsi terakhir penyelesaian sengketa.⁵

Penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi merupakan pilihan yang tepat, ini dikarenakan dalam proses penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi akan memberikan kesamaan kedudukan antara kedua belah pihak yang bersengketa sejajar dan upaya penyelesaian akhirnya akan win-win solution. Mediasi dianggap sangat efektif dalam penyelesaiannya berdasarkan pengalaman dalam penyelesaian sengketa lingkungan. Cara penyelesaian sengketa seperti ini juga tergantung dengan beberapa aspek seperti faktor budaya masing-masing daerah, dan hukum adatnya yang mungkin saja mengaur tentang permasalahan tanah maka dari itu dituntutnya peranan tokoh masyarakat serta hukum adat dalam penyelesaian sengketa dibidang pertanahan melalui mediasi⁶.

Dalam penyelesaian sengketa melalui proses mediasi terdapat orang atau badan sebagai mediator yang pada dasarnya sebagai penengahyang membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang sedang dihadapi. Mediator memberikan informasi baru atau membantu para pihak dalam menemukan cara-cara yang dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Seorang mediator juga akan membantu para pihak untuk menjelaskan persoalan yang ada, sebagai pemberitahu masalah apa yang harus diselesaikan secara bersama - sama. Sehingga dengan

³ Sri utami, *penyelesaian sangketa tanah*, Universitas Sutan Agung, jurnal hukum, vol. 3 np 2, mai 2016, hlm 1

⁴ Frans Hendra, *hukum mengenai sangketa*, sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 25.

⁵ Yahya arahap, *mengenai sistem peradilan dan penyelesaian sengketa*, Citra Aditiya Bakti, bandung, 1997, hlm. 187

⁶ *Ibid*, hlm 188



demikian peran mediator sangat dibutuhkan dalam penyelesaian sengketa demi keberhasilan sengketa diantara kedua belah pihak⁷.

Mediasi sebagai salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa bagi penyelesaian kasus sengketa pertanahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa antara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparial. Dalam hal ini dengan mediasi dapat mengantarkan para pihak pada perwujudan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan atau pihak yang dikalahkan (*win-win solution*). Dalam mediasi, para pihak yang bersengketa proaktif dan memiliki kewenangan penuh dalam pengambilan keputusan. Mediator tidak punya wewenang dalam pengambilan keputusan, tetapi ia hanya membantu para pihak dalam menjaga proses mediasi guna mewujudkan kesepakatan damai. Di Indonesia, pengertian mediasi secara kongkrit ditemukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan. Disebutkan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan pihak dengan dibantu mediator (Pasal 1 butir 6). Mediator adalah pihak yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa. (Pasal 1 butir 5) mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif, dan membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, demikian bunyinya. Konsiderasi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur prosedur mediasi di peradilan saat ini.⁸

Berdasarkan observasi awal yang peneliti lakukan dengan mewawancarai pihak dari Yayasan *Fort De Kock*. Yayasan *Fort De Kock* mengajukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Bukittinggi adanya sengketa tanah dengan menggugat: Syafri St. Pangeran /Tergugat 1, H. Arjulis Dt. Basa /Tergugat 2, Muhammad Nur /Tergugat 3, Pemerintah kota Bukittinggi /Tergugat 4, Notaris Hj. Tessi Levino, SH /Tergugat 5. Dasar gugatan ini bahwa pengugat telah membeli sebidang tanah 12.000 m² berlokasi di Bukik Batarah, Manggih Ganting, Kecamatan Mandiangin Koto Salayan, Kota Bukittinggi dengan memberikan uang muka sebesar Rp.425 Juta dan pelunasan selanjutnya setelah terbitnya sertifikat dengan tergugat 1,2,3 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) nomor: 150/D/XI/2005 yang dilegalkan oleh notaris Hj. Tessi Levino, SH dalam hal ini selaku tergugat 5.

Pada tahun 2007 Syafri St. Pangeran menjual sebagian tanah kepada Pemerintah kota Bukittinggi dan baru sebagian yang diserahkan kepada Penggugat. Berangkat

⁷ Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik nomor 34, Tahun 2007 tentang *Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah*, Pertanahan, hlm 2.

⁸ *Ibid*, hlm 5



dari masalah itu, Penggugat menggugat Para Tergugat untuk mendapatkan haknya kembali. Dalam gugatan pokok Yayasan *Fort De Kock* di Pengadilan Negeri Bukittinggi dalam perkara Nomor. 28/Pdt.G/2019/PN Bkt, tanggal 11 Maret 2020, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi telah mengabulkan gugatan dengan menyatakan: perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat untuk pembelian tanah di bukit Batarah berlaku mengikat dan sebagai undang-undang. Dalam putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi menyebutkan bahwa Pemerintah kota Bukittinggi adalah sebagai bentuk pembeli yang tidak beritikad baik. Keputusan itu membuat Pemerintah kota Bukittinggi mengajukan banding ke tingkat Pengadilan Tinggi Sumatera Barat namun lagi-lagi keputusan Pengadilan Tinggi ini memenangkan Yayasan *Fort de Kock*. Tak sampai di sana, pemerintah kota Bukittinggi kemudian mengajukan ke kasasi ke Mahkamah Agung. Mahkamah Agung menolak kasasi Pemerintah kota Bukittinggi dan membuat Yayasan Itu terbukti masih berlaku dan belum dinyatakan berakhir oleh salah satu pihak. Dengan arti kata, perjanjian itu masih mengikat kedua belah pihak sebagaimana tercantum pada Pasal 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut. Dengan pertimbangan itu, majelis hakim berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* /Pengadilan Negeri Bukittinggi dan Pengadilan Tinggi Padang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang. Sebenarnya, yayasan *Fort de Kock* telah membuka peluang damai sebelum keluarnya putusan dari Mahkamah Agung. Namun ternyata tak ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan membuat pihak yayasan tetap melanjutkan proses hukum, dan *Fort de Kock* menang lagi.⁹

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam penelitian dan mengembangkan ilmu pengetahuan sejalan dengan hal diatas maka penulis merasa perlu menggunakan metode agar tulisan ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Penelitian ini bersifat kualitatif, Pada riset kualitatif terdapat dua fungsi teori. Pertama, teori hanya berfungsi sebagai pembanding. Hal yang dibandingkan adalah temuan murni di lapangan dengan teori. Membandingkan di sini bukan berarti mencari benang merah, irisan, atau kesamaan antara temuan dengan teori. Temuan dan teori jika terjadi kesamaan, itu berarti bahwa ada kesesuaian antara hal yang umum terjadi secara teori, dengan hal yang sebenarnya yang ada di lapangan. Keduanya, baik temuan di lapangan maupun teori, dianggap sebuah kebenaran sepanjang metodologi yang digunakan tepat dan sesuai dengan kaidahnya. Sementara hal yang berbeda antara temuan dengan teori, merupakan temuan baru dan boleh jadi hanya berlaku pada kasus yang diteliti saja. Temuan tersebut mungkin tidak berlaku umum dan bukan untuk kepentingan generalisasi, tetapi lebih kepada temuan yang berlaku pada kasus yang diteliti saja. Hal yang merupakan temuan baru tersebut justru merupakan hal yang penting. Hal yang digali adalah keunikan dari fenomena yang diteliti. Terkadang yang sama dengan teori bagi peneliti kualitatif kurang menarik karena bersifat umum dan tanpa

⁹Rizky, <https://klikpositif.com/kasasi-pemko-bukittinggi-ditolak-mahkamah-agung/>



kekhasan dari yang diteliti. Keunikan kasus (terutama pada case study) justru menjadi inti penelitian, dan peneliti bertugas untuk mengangkat sesuatu yang unik tersebut ke permukaan untuk dapat “dinikmati” oleh pembaca sebagai hasil dari suatu penelitian kualitatif. Fungsi teori yang kedua dalam riset kualitatif adalah sebagai batasan apa yang diteliti tapi tidak berfungsi mengikat. Keberadaan teori tetap dibutuhkan dalam riset kualitatif. Ia berfungsi sebagai pembatas dari apa yang akan digali dan dieksplorasi. Teori juga sebagai pemberi deskripsi dari apa yang akan diteliti, yang juga ikut andil dalam membuat pedoman wawancara.¹⁰

Dengan jenis penelitian hukum yuridis empiris. Penulis melakukan penelitian secara sosiologi atau penelitian lapangan (*field research*) yaitu jenis penelitian yang berorientasi pada pengumpulan data empiris dilapangan dimana penelitian ini mengumpulkan data kegiatan yang dilakukan dapat berbentuk pedoman wawancara yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah antara Pemerintah Kota Bukittinggi dengan Universitas Fort de Kock penelitian ini dilakukan di badan penyelesaian sengketa tanah, dan data yang didapat hasil wawancara dengan bapak Khairul Abbas selaku pengacara Universitas Fort De Kock. Dan data-data yang didapat tersebut kemudian diolah sehingga mendapatkan penjelasan terhadap permasalahan yang sedang terjadi.

Sumber data dari penelitian ini yaitu bahan hukum primer yang diperoleh melalui penelitian langsung kelapangan yang tujuannya untuk memperoleh data yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti melalui wawancara. Adapun Bahan hukum yang digunakan yaitu peraturan perundangan-undangan, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) nomor 34 tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan dan Undang-undang Republik Indonesia nomor 30 tahun 1999. Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Teknik pengumpulan data yang digunakan pertama, wawancara yang tujuannya memperoleh keterangan dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara. Kedua, studi dokumen dimana data dikumpulkan melalui dokumen-dokumen yang ada serta juga melalui kepustakaan dengan mengumpulkan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti. pengelompokan supaya data yang terkumpul mudah untuk dicari kapanpun diperlukan untuk penelitian (reduksi data). Kedua, coding membuat kode tertentu terhadap data yang sudah terkumpul. Ketiga, editing dengan melakukan

¹⁰ Mahlil Adriaman, Angga Arniya Putra, Tegar Gala Samudra, Ragil, Luthfi Priyatama, Viola Fitri Fauzi, Adrian Pratama, Nofrizal Holly Fadhlansyah, Friska, Debi Riski Aulia Putri, Edwin Arif Fadhlurrahman, 2024. "Metode Penulisan Artikel Hukum" Yayasan Tri Edukasi Ilmiah. Agam



pengeditan data sesuai dengan kebutuhan penelitian. Adapun analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif yang mengamati gejala hukum tanpa menggunakan alat ukur yang menghasilkan angka, yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, termasuk pengetahuan yang didapat kemudian diuraikan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Tanah Antara Pemerintah Kota Bukittinggi Dengan Universitas Fort De Kock Berdasarkan Hasil Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108K/Pdt/2022

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan di Universitas Fort de Kock bersama pengacara Khairul Abbas SH, S.Kep, MKM kedudukan tanah berdasarkan putusan Mahkamah Agung tahun 2022, kedudukan tanah berdasarkan putusan perkara sudah ikrah atau sudah berkekuatan hukum tetap dimana berdasarkan putusan pengadilan telah di menangkan oleh Yayasan Fort de Kock mulai dari tingkat pengadilan negeri, pengadilan tinggi sampai ke tingkat Mahkamah Agung dimana menyatakan bahwa dalam putusan tersebut pertama perjanjian jual beli yang dilaksanakan antara Yayasan Fort de Kock dengan Safri Sutan Pangeran sebagai tergugat satu adalah di nyatakan sebagai peranjain jual beli yang sah dan mengikat serta wajib di lanjutkan kembali, kedua menyatakan tergugat empat atau Pemerintah Kota Bukittinggi sebagai pembeli yang tidak beretikat baik yang tidak patut di lindungi oleh hukum. Berdasarkan hasil putusan Mahkamah Agung status kedudukan tanah di menangkan oleh Yayasan Fort de Kock Bukittinggi sehingga pada tanggal 14 oktober 2022 itu sudah dilakukan penetapan oleh ketua pengadilan negeri Bukittinggi yang menyatakan bahwa harus sesuai dengan putusan pengadilan. Harus melanjutkan kembali yang sudah awal kemudian melunasi pada saat itu. Setelah dilakukan pelunasan kemudian telah di buat berita acara eksekusi dengan perjanjian penyerahan sejumlah uang, artinya sebagai status proses hukum sudah *clear and clear*. Dan penerbitan Akta Jual Beli (AJB) di lakukan setelah proses eksekusi yang di tanda tangani oleh notaris.

Dalam PP 14/2016, diterangkan bahwa sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Lampiran SEMA 4/2016 (hal. 4), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.

Dalam permasalahan diatas terdapat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dasar hukum perjanjian pengikatan jual beli terdapat dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yang menyebutkan bahwa "supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Cakap untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal



tertentu; Suatu sebab yang halal.” Apabila semua syarat sah telah terpenuhi, dan tidak bertentangan dengan ketentuan tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat para pihak. Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Pasal tersebut menjelaskan bahwa suatu jual beli telah dianggap terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, meskipun barang yang menjadi objek jual beli tersebut belum diserahkan namun para pihak sudah sepakat terhadap barang beserta harganya.¹¹

Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 berikut: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Permen ATR/BPN 3/1997 diterangkan bahwa AJB merupakan salah satu akta tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.¹² Dalam hal ini termasuk pemecahan bidang tanah yang merupakan salah satu bentuk perubahan data fisik. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa AJB dapat dilaksanakan terlebih dahulu baru kemudian AJB tersebut dijadikan dasar permohonan pemecahan bidang tanah. Berdasarkan Pasal 133 ayat (1) ATR/BPN 3/1997, dalam permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, tidak disyaratkan untuk mencantumkan AJB. Lebih lanjut, dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa apabila hendak dilakukan pemecahan bidang tanah, maka yang perlu dilampirkan dalam permohonannya adalah:

1. Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Identitas pemohon.
3. Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan.

Umumnya penjualan sebagian hak atas tanah dilakukan dengan pemecahan bidang tanah terlebih dahulu, hal ini dilakukan untuk memudahkan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Selain itu, dengan demikian setelah adanya AJB pihak pembeli dapat segera melakukan proses balik nama.

Berdasarkan analisis peneliti maka dari hasil putusan terhadap kedudukan tanah antara pemerintah Kota Bukittinggi dengan Universitas Fort de Kock berdasarkan hasil putusan Mahkamah Agung di atas dapat di simpulkan bahwa hasil putusan sudah ikrah atau sudah berkekuatan hukum tetap, dan perjanjian jual beli yang

¹¹ Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis Magister Kenotariatan, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 61

¹² Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019



sempat tertunda sudah di lanjutkan kembali, secara keperdataanya tanah persengketaan sudah di menangkan oleh pihak Yayasan Fort de Kock. Disini penulis juga bertanya kenapa Yayasan Fort de Kock bisa menang apa yang menguatkannya? Dari data yang peneliti temukan yang salah satu penyebab Yayasan Fort de Kock bisa menang ialah karena pada awal perjanjian yang di lakukan antara Yayasan Fort de Kock dengan pihak Safri Sutan Pangeran pada tahun 2005 ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada saat itu di buat dan di tanda tangani oleh Notaris, sedangkan pihak Pemerintah Kota Bukittinggi dalam pembelian tanah dengan Safri Sutan Pangeran pada tahun 2007 yang di tanda tangani oleh Camat, yang mana Camat merupakan perangkat daerah atau bagian dari pemerintahan, dan juga pada saat itu notaris sudah ada. Yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan pada berita acara eksekusi di tanda tangani oleh semua pihak termasuk Pemerintah Kota Bukittinggi yang mana secara tidak langsung telah menyetujui PPJB tersebut.

Kendala Kendala Yang Di Alami Sengketa Tanah Dan Kondisi Saat Ini Serta Upaya Penyelesaiannya Terkait Putusan Mahkamah Agung

Kendala yang dialami sengketa tanah dan kondisi saat ini secara kendala proses hukum itu tidak ada kendala artinya semua proses sudah berjalan mulai dari tingkat pengadilan negeri, pengadilan tinggi sampai ke Mahkamah Agung hingga eksekusi dan objeknya sudah di kuasai oleh pihak Yayasan Fort de Kock Bukittinggi pada hari ini. Dan proses hukumnya tidak ada kendala. Namun hari ini Sertifikat masih di tahan oleh Pemerintah Kota Bukittinggi namun itu hanya proses administrasi, secara hukum kontek kedudukan hukum, secara kontek kepemilikan itu sudah berada secara keperdataannya di Yayasan Fort de Kock Bukittinggi. Upaya penyelesaian kalau secara perdata prosesnya sudah final. Kemudian proses penyelesaian berkaitan dengan administrasi lagi karena sampai hari ini Pemerintah kota Bukittinggi tidak mau memberikan Sertifikat kepada Yayasan For de Kock, kepada Safri Sutan Pangeran, dan kemudian Safri Sutan Pangeran akan memberikan kepada Yayasan Fort de Kock itu secara proses administrasi.

Upaya yang dilakukan Yayasan Fort de Kock hari ini pertama sudah mengisomasi Safri karena hubungan secara langsung itu tidak ada bagiannya antara Yayasan Fort de Kock dengan Pemerintah Kota Bukittinggi. Yang ada hubungan hukumnya yaitu hanya Safri dengan Yayasan Fort de Kock, Safri dengan Pemerintah Kota Bukittinggi. Hari ini Yayasan Fort de Kock telah melakukan somasi pada Safri Sutan Pangeran untuk segera memberikan Sertifikat dan menyerahkannya Sertifikat karena perjanjian sudah di tuntaskan sudah penetapan, sudah di buat berita acara eksekusi.

Dan Safri Sutan Pangeran sudah melakukan terhadap somasi tersebut sudah menindak lanjuti dan sudah mengisomasi Pemerintah Kota Bukittinggi sebanyak 4 kali ketika pada hari ini Pemerintah Kota Bukittinggi tidak tunduk dan patuh pada putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan tidak mau menerima uang sebagai bagian ganti rugi yang pernah di terima oleh Safri Sutan Pangeran



sebagai proses dari pembelian objek perkara yang di terima Safri pada tahun 2007, antara Safri Sutan Pangeran dengan Pemerintah Kota Bukittinggi maka upaya hukum yang di lakukan Safri hari ini telah melaporkan Pemerintah Kota Bukittinggi kepada kepolisian daerah Sumatera Barat dengan agendanya adalah penggelapan Sertifikat. Kenapa dikatakan agendanya penggelapan sertifikat karena secara kedudukan hukum prosesnya sudah selesai maka kewajiban Pemerintah Kota Bukittinggi berdasarkan putusan pengadilan itu harus semua para pihak harus tunduk dan patuh pada putusan pengadilan.

Pemerintah hari ini wajib tunduk memberikan sertifikat kepada Safri Sutan Pangeran dan kemudian menerima uang pengganti dari yang pernah di terima Safri dahulu pada tahun 2007 dan mengembalikan semua yang pernah di terimanya sesuai dengan perjanjian 2007 pada hari itu namun apabila Pemerintah Kota Bukittinggi tidak mau maka hari ini upaya hukum telah berlangsung tingkat kepolisian sebagai bagian dari proses penyelesaian masalah bahwa hari ini Pemerintah Kota telah menggelapkan sertifikat atas nama Safri Sutan Pangeran. Dan Pemerintah Kota Bukittinggi bisa di pidanakan Karena pada konteksnya sertifikat yang di tahan sekarang tidak sepenuhnya milik Pemerintah Kota Bukittinggi karena sertifikat tersebut masih atas nama Safri Sutan Pangeran. Ketika proses lahirnya sertifikat dasarnya adalah jual beli dan sudah di uji pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, hingga Mahkamah Agung dan ternyata pemilik sertifikat ini bukanlah Pemerintah Kota yang sebenarnya melainkan Yayasan Fort de Kock maka dari pada itu sebagai warga Negara yang patuh dan tunduk terhadap hukum sebagai pemerintah yang fungsinya adalah melayani dari asas –asas pemerintah umum yang baik dan benar sepatutnya Pemerintah Kota Bukittinggi wajib dan tunduk serta patuh pada putusan pengadilan dan mengembalikan sertifikat ini kepada asal pemilik tanah dan kemudian pemilik asal tanah sesuai dengan putusan pengadilan adalah karena perjanjian jual belinya sudah selesai dan sudah di bayarkan lunas maka dia berkewajiban untuk menyerahkan kepada Yayasan Fort de Kock Bukittinggi.

Fort de Kock pada tahun 2005 membeli tanah dengan harga kisaran luas tanah diperkirakan 12.000 m² harga pada saat itu di tawarkan pada Yayasan Fort de Kock sebanyak 225.000 /m untuk hasil yang lebih pastinya setelah keluar sertifikat sebagai bentuk itikat baik dari Yayasan Fort de Kock maka saat itu Yayasan memberikan uang muka panjar sebanyak 425 juta dan melunasi setelah proses sertifikat ini terbit, maka Yayasan Fort de Kock bersabar menunggu sampai 2006, 2007 tidak kunjung juga sertifikat ini keluar, namun secara tiba-tiba Safri Sutan Pangeran sebagai pelaku si penjual pada saat itu telah menjual objek tanah yang bagian belakang itu yang perjanjian awal dan kemudian dijual sebagian kepada Pemerintah Kota Bukittinggi membeli objek ini dari Yayasan 225.000/m dengan Pemerintah Kota Bukittinggi dengan harga 250.000 /m artinya Safri menaikkan harga 25 padahal perjanjian antara Yayasan Fort de Kock tidak pernah batal dan tanpa sepengetahuan ternyata sertifikat ini sudah terbit pada tahun 2007 tapi tidak pernah di berikan kepada Yayasan sehingga sertifikat induk nomor 639 itu di pecah oleh Safri diubah, sertifikat di pecah menjadi dua 639 berubah menjadi 654 dan 655.



654 dibagikan kepada Yayasan Fort de kock sebanyak 2200 an meter kemudian 655 sebanyak 5528 m2 itu diberikan kepada Pemerintah Kota Bukittinggi. Pada saat itu Yayasan masih diam karena menghormati Pemerintah Kota Bukittinggi namun ketika proses pengadaan tender tahun 2007 ternyata ada perkara tipikor disana sehingga Wali Kota pada saat itu masuk penjara dan sertifikat yang menjadi objek perkara ini di tahan oleh kejaksaan sidang perkaranya di lakukan pada tahun 2012.Setelah itu berganti wali kota tidak pernah menyinggung proses tanah ini. kemudian pada tahun 2016 berganti wali kota menjadi pak Ramlan dan pak Ramlan mengatakan bahwasanya tanah yang dibelakang adalah milik Pemerinah Kota Bukittinggi dan mengatakan bangunan ini masuk dalam perkarangan Pemerintah Kota Bukittinggi.Yayasan pada saat itu bingung kenapa padahal ketika kita mau bangun dulu sudah membuat batas oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengatakan ini batasnya disini kita bangun yang menjorok ke dalam bukan keluar kita bangun tapi dikatakan bukan tanah kita, kita cari solusi karena lembaga pendidikan tidak mau ribut namun tidak pernah diterima dan pada saat itu pernyataan dari Pemerintah Kota akan terus dan akan tetap akan membongkar kampus Fort de Kock sehingga untuk memastikan kepastian hukum maka kita buka tambo ini tanah yang di belakang saudara beli itu tanah kami¹³.

Pengertian sengketa pertanahan terdapat dalam Undang-Undang Sengketa Pertanahan yaitu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011. Tertulis bahwa sengketa pertanahan atau sengketa pertanahan adalah sengketa pertanahan yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perorangan dan masyarakat sosial tidak ada pengaruh politik yang meluas. Singkatnya, tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya diperebutkan oleh dua pihak dan di mana mereka saling memperebutkan untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut.

Aset adalah salah satu sumber daya yang didapat oleh pemerintah dan diperoleh berdasarkan peristiwa masa lalu serta bisa bermanfaat untuk kedepannya,. Aset tetap ini terdiri dari tanah, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan, peralatan dan mesin, aset tetap lainnya, konstruksi dalam pengerjaan. Aset tetap golongan berdasarkan kesamaan sifat atau fungsinya untuk aktivitas operasional pemerintah. Menurut Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 1 ayat (39) dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah pasal 1 ayat (2), Barang Milik Daerah adalah barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Yang dimaksud barang dalam hal ini adalah benda dalam berbagai bentuk dan uraian, yang meliputi bahan baku, barang setengah jadi, barang jadi/peralatan, yang spesifikasinya ditetapkan oleh pengguna barang/jasa. Sedangkan yang dimaksud dengan perolehan lainnya yang sah adalah barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis,

¹³Khairul Abbas, Pengacara, *Wawancara*, (Yayasan Universitas Fort de Kock Bukitinggi, 02 Januari 2024. Pukul 14.00 WIB).



pelaksanaan dari perjanjian/kontrak, diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang dan diperoleh berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Aset daerah adalah semua kekayaan daerah yang dimiliki maupun yang dikuasai pemerintah daerah, yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah, misalnya sumbangan, hadiah, donasi, wakaf, hibah, swadaya, kewajiban pihak ketiga, dan sebagainya. PP Nomor 6 Tahun 2006 Tentang peraturan pemerintah tentang pengelolaan barang milik Negara /Daerah. Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan: 1. Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.¹⁴

Berdasarkan analisis peneliti dari permasalahan sengketa tanah diatas mengenai kendala secara hukum sudah selesai namun secara administrasi sedang dalam proses penyelesaian. Dan kita sebagai negara hukum harus tunduk dan patuh terhadap peraturan yang sudah ada sebagaimana dalam kasus diatas harus patuh terhadap hasil putusan pengadilan yang sudah di tetapkan oleh pengadilan itu sendiri. Pada kasus sengketa tanah diatas terdapat permasalahan yang timbul karena salah satu dari pihak melanggar perjanjian yang sudah disepakati. Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang Sengketa Tanah. dengan kata lain, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 mendefinisikannya sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan. Singkatnya, tanah yang disengketakan adalah tanah yang kepemilikannya dipersengketakan oleh dua pihak yang saling bersaing untuk mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Dalam masalah pertanahan Hukum agraria merupakan hal yang sangat mempengaruhi kehidupan masyarakat karena di dalam hukum agraria itu terdapat peraturan tentang pertanahan dimana tempat masyarakat itu tinggal. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan yuridis sekaligus benteng hukum agraria nasional terutama dalam memprioritaskan redistribusi tanah bagi petani miskin, menegakkan fungsi sosial dari tanah serta melarang dominasi pihak swasta dalam sektor agraris. Menurut peneliti kenapa Pemerintah Kota Bukittinggi tetap mempertahankan aset daerah berupa tanah yang di sengketa di atas karena dapat menimbulkan kerugian daerah.

KESIMPULAN

Kedudukan tanah berdasarkan putusan Mahkamah Agung tahun 2022, kedudukan tanah berdasarkan putusan perkara sudah ikrah atau sudah berkekuatan hukum tetap dimana berdasarkan putusan pengadilan telah di menangkan oleh Yayasan Fort de Kock mulai dari tingkat pengadilan negeri, pengadilan tinggi sampai ke tingkat Mahkamah Agung, dalam permasalahan diatas dapat di simpulkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sudah selesai dengan melanjutkan kembali

¹⁴ Brilliant Yehezkiel Sondakh, H. S. (2017, Juni). *Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Jurnal EMBA, 5, 1180.



PPJB yang awal dan perkara secara hukum dimenangkan oleh pihak Yayasan Universitas Fort de Kock, Serta Akta Jual Beli (AJB) sudah diterbitkan pada saat putusan Mahkamah Agung keluar dan dilakukan eksekusi pada saat itu.

Berdasarkan analisis peneliti dari permasalahan sengketa tanah diatas mengenai kendala secara hukum sudah selesai namun secara administrasi sedang dalam proses penyelesaian. Dan kita sebagai negara hukum harus tunduk dan patuh terhadap peraturan yang sudah ada sebagaimana dalam kasus diatas harus patuh terhadap hasil putusan pengadilan yang sudah di tetapkan oleh pengadilan itu sendiri. Pada kasus sengketa tanah diatas terdapat permasalahan yang timbul karena salah satu dari pihak melanggar perjanjian yang sudah disepakati. Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang Sengketa Tanah. dengan kata lain, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 mendefinisikannya sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan. Singkatnya, tanah yang disengketakan adalah tanah yang kepemilikannya dipersengketakan oleh dua pihak yang saling bersaing untuk mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Dan juga kesimpulan pada permasalahan kedua bahwa sebenarnya Yayasan Fort de Kock tidak memiliki masalah dengan Pemerintah Kota Bukittinggi secara langsung tetapi bermasalah secara hukum dengan Safri Sutan Pangeran, dan Safri sutan Pangeran dengan Pemerintah Kota Bukittinggi. Serta menurut pengamatan peneliti pada rumusan masalah diatas berdasarkan hasil putusan Mahkamah Agung tahun 2022 penyelesaian masalahnya hingga saat ini masih belum selesai proses hukumnya, masih berjalan hingga saat ini.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang peneliti kemukakan di atas, maka peneliti memberikan beberapa saran diantaranya, sebaiknya perlu adanya perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama pada kepastian hukum di dalamnya. Serta sebaiknya pada kasus diatas dalam sengketa tanah antara pemerintah Kota Bukittinggi, Safri Sutan Pangeran, serta Yayasan Universitas Fort de Kock sebelum berlarut-larut sebaiknya permasalahan di selesaikan dengan cepat dan pihak yang bersengketa harus patuh dan taat pada peraturan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Brilliant Yehezkiel Sondakh, H. S. (2017, Juni). *Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Jurnal EMBA, 5, 1180.
- Frans Hendra, *hukum mengenai sangketa*, sinar Grafika, Jakarta,2012.
- Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis Magister Kenotariatan, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 61
- Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta Selatan: Visimedia,2010).
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik nomor 34, Tahun 2007 *tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah*, Pertanahan.



- Mahlil Adriaman, Angga Arniya Putra, Tegar Gala Samudra, Ragil, Luthfi Priyatama, Viola Fitri Fauzi, Adrian Pratama, Nofrizal Holly Fadhlansyah, Friska, Debi Riski Aulia Putri, Edwin Arif Fadhlurrahman, 2024. "Metode Penulisan Artikel Hukum" Yayasan Tri Edukasi Ilmiah. Agam
- Nuri Novika, Nuzul Rahmayani, Mahlil Adriaman, "Kendala peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa oleh notaris", Jurnal hukum, Vol. 1 No. 1 (Januari 2023).
- Sri utami, *penyelesaian sengketa tanah*, Universitas Sutan Agung, jurnal hukum, vol. 3 np 2, mai 2016.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019
- Yahya arahap, *mengenai sistem peradilan dan penyelesaian sengketa*, Citra Aditiya Bakti, Bandung, 1997.
- Rizky, <https://klikpositif.com/kasasi-pemko-bukittinggi-ditolak-mahkamah-agung/>