

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN
ATAS GUGATAN PENGUASAAN TANAH
(Studi Putusan Nomor 767 K/PDT 2017)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)
dalam Bidang Ilmu Hukum



Disusun Oleh:

SHOLIHATUSSA'ADAH
NIM. 1902056091

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2023**



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291,
Faxsimili (024)7624691, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi
An. Sdr. Sholihatussa'adah
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya,
bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama : Sholihatussa'adah
NIM : 1902056091
Jurusan/prodi : Ilmu Hukum
Judul skripsi : Analisis Yuridis Terhadap Penolakan
Gugatan atas Penguasaan Tanah (Studi
Putusan Nomor 767 K/PDT 2017)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat
segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 13 Juni 2022

Pembimbing I

H. Moh. Arifin S.Ag. M.Hum.
NIP. 197110121997031002

Pembimbing II

Alfian Qodri Azizi M.H.
NIP.198811052019031006

MOTTO

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sesungguhnya Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”

(Q.S An-Nisa: 58)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, penulis sampaikan apresiasi kepada diri sendiri yang telah mampu bertahan melalui setiap prosesnya hingga terlahir skripsi ini. Hasil penulisan skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Ayah dan Ibu, yang telah dengan tulus tanpa lelah selalu mendoakan anaknya memberikan nasihat, serta bekerja keras untuk memberikan dukungan terbaik bagi masa depan. Tanpa mereka saya tidak akan pernah menjadi apapun. Terima kasih.

Sahabat Saya, Semoga diberi kemudahan dalam keinginannya untuk sukses bersama meraih impian.

Para guru di setiap jenjang pendidikan penulis, serta segenap Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, dan semua teman-teman yang turut berkontribusi dalam kehidupan penulis selama penyusunan karya ini.

DEKLARASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sholihatussa'adah

NIM : 1902056091

Jurusan : Ilmu Hukum

Jenjang Pendidikan : S1

Judul Skripsi

: Analisis Yuridis Terhadap penolakan Gugatan Atas Penguasaan Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 767K/PDT/2017)

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau telah diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi pikiran-pikiran orang lain, kecuali pendapat-pendapat yang terdapat di dalam referensi sebagai rujukan.

Semarang, 12 Juni 2023

Deklarator



Sholihatussa'adah
NIM. 1902056091

PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB-LATIN

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Şa	Ş	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘Ain	‘ _	Apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	_’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

2. Vocal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آ	Fathah	A	A
إ	Kasrah	I	I
أ	Dammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آي	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أو	Fathah dan wau	Au	A dan U

كَيْف : *kaifa*

هَوَّل : *haulā*

3. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
ا... ...َى	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau ya	ā	a dan garis di atas
يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	ū	u dan garis atas
وُ	<i>Ḍammah</i> dan wau	ī	i dan garis atas

Contoh

مَاتَ : *māta*

4. *Ta marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat *sukun*, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *Tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *Tasydīd* (ّ) dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanā*

Jika huruf *ى* ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (يِ) maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah (ī).

Contoh:

عَلَى : *Alī* (bukan *Aliyy* atau *Aliy*)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ل* (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الْشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir

kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta' murūna*

شَيْءٌ : *syai'un*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakandalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Al-Qur'an (dari al-Qur'ān), *Sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh: *Al-Sunnah qabl al-tadwīn*.

9. *Lafz al jalālah (hu)*

Kata "Allah" yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينًا اللّٰه : *dīnullāh*

بِاللّٰه : *billāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada lafz al jalālah, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمُومِرَ حَمَةَ اللّٰه : *hum fī rahmatillāh*.

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal xvii dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

ABSTRAK

Hak atas tanah adalah hak hukum yang diberikan kepada seseorang atau kelompok untuk memiliki, menggunakan, dan menguasai tanah. Bukti kepemilikan hak atas tanah adalah dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM). Hak waris berlaku secara turun-temurun kepada ahli warisnya ketika pemilik tanah telah meninggal dunia. Adanya waris dengan objek tanah yang tidak segera diurus pembagiannya kepada para ahli warisnya mengakibatkan timbulnya sengketa hak atas tanah. Pembatalan SHM dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Penguasaan hak atas tanah atas adanya sengketa hak milik dapat dilakukan penuntutan atau gugatan ke Pengadilan dengan menyertakan alasan-alasan dan bukti secara jelas dan rinci.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. Sumber data primer berupa Putusan Pengadilan No. 61/Pdt.G/2015/PN Skh., Putusan No. 253/PDT/2016/PT SMG. dan Putusan No. 767 K/PDT/2017. Sedangkan bahan hukum sekunder dan tersiernya berupa jurnal hukum, dokumen-dokumen, buku, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.

Tulisan ini menemukan dua simpulan. *Pertama*, upaya pembatalan putusan di tingkat banding terkait dengan penguasaan hak atas tanah dalam hal ini patut untuk dapat dikabulkan. Gugatan penguasaan hak atas tanah ditolak oleh oleh Mahkamah Agung karena putusan Pengadilan tingkat banding yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut mengandung cacat. *Kedua*, sebagaimana telah gagal dalam memperoleh hak atas tanah tersebut karena gugatan atas tanah telah ditolak oleh MA, maka Penggugat dapat menempuh langkah hukum lainnya yang sesuai dengan perkara ini yakni langkah administrasi, langkah pidana, dan langkah perdata.

Kata Kunci : Hak Milik, Penguasaan Tanah, Penolakan Gugatan

ABSTRACT

Land ownership is a legal right granted to an individual or a group to possess, and use the land. Proof of land ownership is obtained through the issuance of a Certificate of Land Ownership (SHM). Inheritance rights are passed down to heirs when the land owner passes away. The failure to promptly distribute the land to the rightful heirs could lead to disputes over land ownership. The cancellation of SHM can be done by filing a lawsuit to the Court. The assertion of land ownership in the event of a dispute can be pursued through legal action by presenting clear and detailed reasons and evidence to the court.

The research method used in this study is descriptive qualitative with a normative juridical approach. The primary data sources consist of Court Decisions No. 61/Pdt.G/2015/PN Skh., Decision No. 253/PDT/2016/PT SMG, and Decision No. 767 K/PDT/2017. Secondary and tertiary legal materials include legal journals, documents, books, and research findings related to this study.

This paper reaches two conclusions. Firstly, the appeal to cancel the decision regarding land ownership should be granted in this case. The claim for land ownership was rejected by the Supreme Court due to defects in the appellate court's decision that affirmed the first-instance court's ruling. Secondly, since the plaintiff failed to obtain land ownership through the rejected lawsuit at the Supreme Court, they can pursue other legal avenues that appropriate to this case, such as administrative, criminal, and civil proceedings.

Keywords: Legal Rights, Land Ownership, Lawsuit Rejection

KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas seluruh rahmat dan anugerah-Nya, serta teriring sholawat kepada Nabiullah Muhammad SAW, semoga syafa'atnya sampai kepada kita. Alhamdulillah hirobbil'alamin, berkat limpahan kasih sayang dan bekal kekuatan yang Allah berikan, penulis mampu menyusun dan menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Penolakan Gugatan Atas Penguasaan Tanah (Studi Putusan Nomor 767K/PDT/2017)” sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulisan skripsi ini tentu tidak lepas dari beragam kendala dan kesulitan. Namun, itu semua mampu penulis atasi untuk segera menuntaskan penelitian. Hal ini tidak lepas dari segala motivasi, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak yang dengan begitu baik, bersedia turut berkontribusi dalam proses yang penulis jalani. Maka, dalam kesempatan ini penulis ingin menghaturkan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada seluruh pihak yang berperan besar dalam penyelesaian skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung, antara lain:

1. Bapak Moh. Arifin S.Ag., M. Hum. serta Bapak Alfian Qodri Azizi M.H. selaku dosen pembimbing, yang telah ikhlas dengan penuh dedikasi dan budi baik, bersedia membimbing penulis yang keilmuannya sangat jauh di bawah Bapak Dosen. Semoga Allah membalasnya dengankebaikan yang tak terhingga.
2. Rektor UIN Walisongo dan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo yang telah menyediakan, memfasilitasi dan menyelenggarakan kegiatan akademik secara memadai.

3. Bapak Heru Drajat Sulistyono S.H., M.H. dan Bapak Noor Cholish S.H., M.H., yang telah berkenan berbagi ilmu serta pengalaman yang sangat berharga kepada penulis dalam rangka melengkapi referensi dan kekosongan data penelitian. Ibu Riza Fibrini, S.H., M.H. selaku dosen wali penulis, atas segala kesabaran, dukungan, dan arahan baik yang diberikan dalam membimbing penulis selama menjalani masa perkuliahan. Juga segenap dosen pengajar di lingkungan Fakultas Syariah dan Hukum, atas curahan ilmu dan baktinya, yang telah membuka wawasan dan pengetahuan penulis dalam bidang ilmu yang penulis tekuni.
4. Keluargaku, Ayah Sa'duddin dan Ibu Wiwin Setyaningsih, Juga adik penulis Nuning Adibatul Husna, Wildan Abdul Hamid, Rasya Choirul Azam, dan Athar Rizky A.F., Terimakasih atas setiap bantuan dan dorongan yang diberikan dalam banyak fase perjuangan penulis.
5. Rekan kepenulisan sekaligus teman baik penulis, Ike Maya Sari S.H., Dina Rahmawati, dan Haryana Hadiyanti S.H., Terima kasih telah telah membantu penulis dalam memberi saran dan mengembangkan ide pikiran kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Sahabat penulis, Aisyah Rizky Amellia, Lusiana Dewi, Dina Rahmawati, Ike Maya Sari S.H., Kharisma Agustina, Irlinda Safitri, serta sahabat-sahabat saya yang tidak bisa saya tulis satu persatu. Terima kasih telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Seluruh teman baik saya baik di IH A, IH B maupun IH C yang senantiasa menemani dari mulai masuk bangku perkuliahan hingga tugas akhir dan seluruh teman seperjuangan prodi Ilmu Hukum angkatan 2019.
8. Seluruh keluarga American Corner UIN Walisongo Angkatan 2021-2023 khususnya maam Eka Harisma, Fernandya Hadiyanti R., Zainal Abidin, Nala Rahmatal

Azza, Nur Khasanah, dan Baharuddin. Terima kasih telah memberikan inspirasi dan motivasi serta meningkatkan kemampuan pengembangan diri penulis.

9. Serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas segala bantuan serta dorongan yang diberikan, semoga Allah memberikan balasan terbaik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna disebabkan keterbatasan penulis dalam berbagai hal. Oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran dari seluruh pembaca yang sangat berarti dalam upaya penyempurnaan penulisan skripsi ini serta menjadi bahan pembelajaran bagi diri penulis pribadi. Selanjutnya, penulis berharap hasil penelitian ini dapat menghadirkan manfaat dalam pembangunan hukum nasional untuk memberantas korupsi. Terakhir, penulis memohon maaf sedalam-dalamnya atas segala kekurangan yang menyertai penulisan skripsi ini.

Semarang, 13 Juni 2023



Sholihatussa'adah
NIM. 190205609

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN DEKLARASI	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
ABSTRAK	xiii
KATA PENGANTAR	xv
DAFTAR ISI	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Telaah Pustaka	7
F. Metode Penelitian	12
1. Jenis Penelitian	13
2. Pendekatan Penelitian	13
3. Sumber Data	14
4. Bahan Hukum	15
5. Teknik Pengumpulan Data	16
6. Analisis Data	16
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KONSEP HAK MILIK ATAS TANAH, PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN PEMBATALAH SERTIFIKAT HAK MILIK	19
A. Hak Milik Atas Tanah	19
B. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	27
C. Pembatalan Sertifikat Hak Milik	32
BAB III DESKRIPSI KRONOLOGI TERJADINYA PENOLAKAN ATAS GUGATAN PENGUASAAN TANAH	36
A. Identitas Para Pihak	36

B. Kasus Posisi	38
C. Ringkasan Putusan	45
BAB IV ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HAKIM	
TERHADAP PENOLAKAN GUGATAN ATAS	
PENGUASAAN TANAH	52
A. Upaya hukum adalah upaya Upaya Pembatalan Putusan di Tingkat Banding Tentang Gugatan Penguasaan Atas Tanah	52
B. Analisis Penyelesaian Perkara Tentang Penolakan Penguasaan atas Tanah dalam Putusan No. 767 K/PDT/2017	63
BAB V	74
PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	52
C. Penutup	77
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN-LAMPIRAN	84
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, hak memiliki pengertian tentang suatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan, untuk berbuat sesuatu ditentukan oleh undang-undang dan aturan), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat.¹ Di Indonesia, hak warga negara diatur dengan hukum. Bersumber dari Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Negara kesatuan RI tercantum beberapa jenis hak sebagai warga negara yakni: hak atas kelayakan hidup dan pekerjaan bagi setiap warga negara; hak untuk beragama dan menjalankan ibadah sesuai dengan agamanya masing-masing; hak untuk hidup dan mempertahankan kehidupannya; hak untuk diakui, dilindungi, mendapatkan kepastian hukum yang adil serta diperlakukan sama di depan hukum; serta hak untuk mempunyai hak milik pribadi.²

Hak kepemilikan atas tanah merupakan bagian dari sistem hukum perdata yang termasuk ke dalam ranah hukum kebendaan. Menurut pasal 16 Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) kepemilikan hak atas tanah dibagi menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka hutan, dan Hak memungut hasil hutan serta dijelaskan lebih lanjut dalam pasal 53 ayat (1)

¹ Widy Wardhana, *Pengertian Hak Dan Keawjiban Warga Negara*, <http://academia.edu>, diakses tanggal 12 Mei 2020, hal.19.

² Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, “*Hak dan Kewajiban Warga Negara Indonesia dengan UUD 1945*”, MKRI.id, Agustus, 11, 2015, <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=11732>, diakses pada 22 September 2022.

yakni mengenai hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.³

Bukti bahwa seseorang dinyatakan berhak atas kepemilikan lahan tanah tersebut dalam sistem hukum tanah di Indonesia diberlakukan adanya sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik berperan penting dalam pembuktian kepemilikan dikarenakan sertifikat hak milik merupakan bukti terkuat hak kepemilikan seseorang. Hal tersebut didukung dengan adanya pasal 32 ayat (1 dan 2) PP No. 24 tahun 1997. Berkaitan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut, maka kepada pihak yang berhak akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁴

Untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan atas tanah maka hak milik tersebut harus didaftarkan kepada badan resmi yang berwenang mengurus urusan pertanahan yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sistem pendaftaran tanah di Indonesia sampai saat ini menganut asas sistem publikasi negatif yakni asas dimana berpindahnya hak atas tanah dari penjual ke pembeli atau pewaris ke ahli waris dilihat dari sah atau tidaknya perbuatan hukum calon pemilik dalam mendapatkan hak milik tersebut. Berbeda dengan sistem publikasi positif

³ FX. Sumarja, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, (Yogyakarta : STPN Press) 2015, h. 32.

⁴ Arifin Bur dan Desin Apriani, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *Jurnal UIR Law Review* vol.1 No. 2, Oktober 2017, diakses pada 15 November 2022., h.132.

yang membuktikan kuatnya hanya berdasarkan dokumen kepemilikan yang dianggap kuat untuk membuktikan kepemilikan atas tanah seseorang, sistem publikasi negative memperbolehkan adanya ketidaksetujuan pihak lain atas hak milik seseorang untuk dapat dituntut dengan alasan perolehan kepemilikan tersebut tidak sesuai dan tidak dengan itikad yang baik.

Itikad baik merupakan unsur yang sangat penting berkaitan dengan cara mendapatkan atau hak dalam menguasai tanah. Lahan tanah dalam hukum perdata merupakan benda tidak bergerak yang mana tidak dapat diproduksi lagi sebagai barang baru seperti halnya barang bergerak lainnya, dalam kepemilikannya pun dilakukan dengan peralihan hak balik nama antara pemilik yang lama dengan pemilik yang baru. Kemudian dalam pengalihan hak tersebut mengharuskan adanya persetujuan pihak-pihak terkait yakni antara para pemilik maupun para ahli waris yang sah untuk menghindari adanya kesalahpahaman yang menyebabkan kesulitan-kesulitan lainnya.⁵ Maka dalam pengalihan hak tersebut, adanya itikad baik sangat penting karena mencerminkan kejujuran, kepercayaan dan keseriusan antar pihak dalam mengadakan kesepakatan dan persetujuan untuk mengakui hak masing-masing salah satunya adalah hak kepemilikan atas tanah.

Permasalahan pertanahan di Indonesia saat ini masih sering terjadi meskipun hukum tanah yang dalam perancangannya dan perkembangannya sampai saat ini sudah dapat dikatakan cukup baik dan sudah benar.⁶ Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor salah satunya adalah

⁵ Askar, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*”, *Journal of Lex Theory (JLT)* Vol. 3 No. Juni, 2022, diakses pada 20 Januari 2023, h.17.

⁶ Robintan Sulaiman. “Lebih Lanjut Mengenai Hukum Agraria”, <https://www.youtube.com/watch?v=td4u7BddWPA>, 2 Maret 2022, diakses pada 15 Januari 2023.

pemahaman masyarakat yang masih kurang memadai dalam mengatasi urusan hak atas tanah yang dimiliki. Adapun permasalahan kepemilikan atas tanah seringkali berakar dari permasalahan waris.

Adapun sistem waris yang sampai saat ini masih berlaku di Indonesia sampai saat ini yakni diantaranya waris berdasarkan KUHPer atau hukum perdata, waris berdasarkan hukum islam, dan waris berdasarkan hukum adat.⁷ Terjadinya pluralisme sistem pewarisan di Indonesia sering kali menimbulkan konflik yang sudah biasa ditemui. Salah satu faktor yang menyebabkan hal tersebut terjadi adalah karena metode pewarisan yang dipilih tidak sesuai dengan pihak-pihak terkait yakni para ahli waris. Masalah timbul jika salah satu atau lebih ahli waris merasa tidak puas dengan pembagian waris yang telah dilakukan. Tentu saja dalam pembagian waris ini memerlukan adanya kesepakatan antara semua pihak ahli waris sehingga pewarisan dapat dilakukan dengan baik terlebih jika pewaris yang mana sudah meninggal tidak memberikan pesan atau wasiat terkait dengan sistem pewarisan apa yang akan dipakai.⁸

Seperti pada kasus yang penulis jadikan bahan penelitian yakni tentang adanya sengketa dengan objek tanah waris yang terjadi di daerah Sukoharjo antara saudara Sugiman dan saudari Suginem. Objek tanah yang menjadi sengketa merupakan tanah waris peninggalan dari almarhum Sugimin yakni kakak dari pihak-pihak yang bersengketa. Dalam upaya penyelesaiannya dilakukan dengan upaya hukum tingkat pertama, banding, bahkan sampai kasasi.

⁷ Adelina Nasution, "Pluralisme Hukum Waris di Indonesia", *Jurnal Al-Qadhâ*: vol.5, no.1,2018, h. 23.

⁸ Abdul Manan, *Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2008), h.312; Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 1992), h. 15.

Dalam kasus ini, terdapat hal menarik yang tercantum pada pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan. Penggugat mengajukan gugatan pembatalan sertifikat yang mana dengan alasan terdapat hak waris miliknya dalam objek yang disengketakan. Dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri, Hakim menimbang bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait kepemilikan sertifikat hak milik atas objek sengketa yakni dengan menguasai objek sengketa tanpa menghiraukan ahli waris yang sah dan berhak. Hal tersebut dicantumkan dalam dalil gugatan yakni adanya bukti Letter C milik Sugimin (pewaris) yang mana sama sekali belum pernah dibagi waris sehingga berdasarkan UUPA Pasal 20 ayat (1) yakni sebagaimana dimaksud bahwa pengkonversian tanah milik adat harus menggunakan tanda bukti yang tertulis seperti girik, kekitir, petuk pajak, dan sebagainya. Adapun bekas tanah milik adat yang belum dilengkapi dengan bukti tertulis. Sehingga untuk pengkonversian tanah milik adat memerlukan dua macam tanda bukti salah satunya petuk pajak atau biasa disebut Letter C.

Upaya banding yang diajukan oleh Tergugat kemudian ditanggapi oleh hakim di Pengadilan Tinggi, sebagaimana mempertimbangkan bahwa tidak ada lagi hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan kembali karena majelis hakim berpendapat alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon banding hanyalah suatu pengulangan dari hasil pemeriksaan tingkat pertama dan telah dipertimbangkan secara tepat dan benar sebagai alasan dan pendapatnya sendiri telah menjatuhkan putusan ini di tingkat banding. Maka keberatan-keberatan pbanding patut ditolak oleh majelis hakim sehingga putusan majelis hakim di tingkat banding ini menguatkan putusan tingkat pertama. Namun upaya hukum berlanjut pada tingkat kasasi. Kemudian putusan kasasi di Mahkamah Agung berhasil membatalkan putusan yang telah dijatuhkan

sebelumnya dengan alasan bahwa sertifikat atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun, sesuai dengan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, maka karena itu Termohon Kasasi telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan atas penguasaan objek sengketa oleh Para Pemohon Kasasi, sehingga gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Perbedaan dasar pertimbangan hakim dalam membuat dan menjatuhkan putusan pada kasus inilah yang ingin diteliti oleh penulis sehingga penulis tertarik untuk mengangkat masalah ini ke dalam bentuk skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Penolakan Atas Gugatan Penguasaan Tanah (Studi Putusan Nomor 767 K/PDT 2017) ”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka peneliti telah merumuskan beberapa inti masalah yang akan menjadi pembahasan dalam skripsi ini. Berikut beberapa permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini:

1. Bagaimana Upaya Pembatalan Putusan Tingkat Banding Tentang Gugatan Penguasaan atas Tanah dalam Putusan No. 727 K/PDT/2017?
2. Bagaimana Analisis Penyelesaian Perkara Penolakan Atas Gugatan Tentang Penguasaan atas Tanah dalam Putusan No. 767 K/PDT/2017?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang dipaparkan dalam rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis Upaya Pembatalan Putusan di Tingkat Banding Tentang Gugatan Penguasaan atas Tanah.

2. Untuk menjelaskan dan menganalisis Penyelesaian Perkara dalam Putusan No. 767 K/PDT/2017.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademik
 - a. Penelitian ini diharapkan mampu memberi sumbangan pemikiran teoritis terkait dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara khususnya dalam menetapkan hukum yang berlaku terkait penolakan gugatan terkait penguasaan atas tanah oleh majelis hakim.
 - b. Untuk memperkaya ilmu pengetahuan yang tak hanya bagi penulis namun juga bagi para pembaca di bidang hukum perdata dan menjadi referensi dalam menindaklanjuti kasus-kasus yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak waris atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat secara praktis yang diharapkan oleh penulis dari penulisan skripsi ini adalah agar dapat dijadikan pedoman atau acuan bagi para pembaca sebagai bahan referensi.

E. Telaah Pustaka

Tinjauan pustaka atau yang juga disebut telaah pustaka pada umumnya merupakan paparan singkat tentang hasil-hasil penelitian sebelumnya yang telah terlebih dahulu dilakukan. Tinjauan pustaka juga menampilkan kepustakaan yang relevan dan valid serta membahas topik yang memiliki ketersinggungan dengan judul yang diajukan. Adapun tinjauan pustaka dimaksudkan untuk mengetahui fokus pembahasan yang diteliti oleh peneliti sehingga dapat dijadikan bahan perbandingan guna menghindari adanya plagiarisme

(penjiplakan). Selain itu, tinjauan pustaka juga dapat digunakan sebagai referensi bagi peneliti untuk 17 menunjang penelitiannya. Adapun karya ilmiah yang peneliti jadikan sebagai tinjauan dalam penelitian ini dan memiliki ketersinggungan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

Pertama, Skripsi yang disusun oleh Selamat Riyadi dengan judul “*Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih*”.⁹ Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa sertifikat ganda/tumpang tindih terjadi akibat kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang bertindih sebagian dengan tanah milik orang lain. Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertifikat hak atas tanah tumpang tindih terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertifikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Dari penelitian ini persamaan yang akan penulis bahas adalah terkait dengan pembuktian sertifikat atas waris antara para pihak ahli waris yang menimbulkan sengketa karena digugat bahwa adanya dugaan pemalsuan data-data untuk mengklaim sertifikat waris secara tidak sah dalam gugatan kasus pembatalan sertifikat hak milik.

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Fajar Yuda Patama dengan judul “*Daluwarsa Penghapus Hak Milik Dalam Sengketa Perdata*” *Studi Putusan Pengadilan*

⁹ Slamet Riyadi, “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih.” *Skripsi Program Sarjana Universitas Pancasakti Tegal*, (Tegal, 2019), tidak dipublikasikan.

*Negeri Wates Nomor: 06/PDT.G/2007.PN.WT.*¹⁰ Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa terdapat konflik dalam studi kasus ini yakni sengketa atas hak milik atas tanah waris yang belum sempat dibagi oleh si pewaris. Disebabkan karena para ahli waris tidak dapat saling bertenggang rasa, menjaga diri dan menahan hawa nafsu dari godaan kebendaan dan kebutuhan hidup yang konsumtif sehingga tidak dapat menjaga kerukunan hidup dalam keluarga serta menimbulkan pertentangan antara para ahli waris untuk berebut harta peninggalan dari pewaris. Persamaan dari penelitian ini dengan yang akan penulis diskusikan adalah terkait dengan adanya hak waris yang belum dibagi waris yang menimbulkan sengketa antara para ahli waris.

Ketiga, artikel jurnal yang ditulis oleh Putri Gracia Lempoy dengan judul “*Kajian Hukum Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata*”.¹¹ Dari penelitian ini dapat disimpulkan yang pertama, Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dapat melalui daluwarsa, dimana cara tersebut tidak membutuhkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak Tergugat dalam suatu sengketa tanah dapat menunjukkan bahwa dirinya telah mengusahakan dan mengelola tanah tersebut dengan baik selama dua puluh sampai tiga puluh tahun. Kedua, . Hak atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebut bahwa suatu tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, dapat memperoleh

¹⁰ Fajar Yuda Pratama, “Daluwarsa Penghapus Hak Milik Dalam Sengketa Perdata.” *Skripsi* Program Sarjana Universitas Islam Indonesia, (Yogyakarta, 2012), tidak dipublikasikan

¹¹ Putri Gracia Lempoy, “Kajian Hukum Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata.” *Lex Crimen*, vol. 6, no. 2, 2017, h.23.

hak miliknya atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu. Dimana orang tersebut telah mengusahakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu dua puluh sampai tiga puluh tahun. Dan jika orang tersebut dengan itikad baik telah memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari tiga puluh tahun, maka orang tersebut dapat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah tanpa harus menunjukkan alat bukti yang sah. Sehingga jika sewaktu-waktu hak atas tanahnya diklaim oleh pihak lain maka ia dapat menunjukkan kepada hakim bahwa dirinyalah yang telah mengusahakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah tersebut selama kurun waktu tiga puluh tahun. Dan oleh karena itu, ia dapat meminta kepada Pengadilan Negeri yang mana tanah tersebut merupakan miliknya dan tanah itu berada dalam letak daerah hukumnya, agar supaya dinyatakan sebagai pemilik sah dari tanah tersebut. Persamaan penelitian ini dengan kasus yang akan penulis bahas adalah kaitannya dengan hak Tergugat dalam perkara yang penulis angkat sebagai penelitian yakni Sugiman dimana ia telah mengerjakan dan memelihara tanah waris yang menjadi sengketa. Ia digugat oleh ahli waris lainnya dengan alasan tidak berhak memiliki dan mensertifikatkan tanah tersebut sedangkan Tergugat Sugiman telah mengolah, mengurus dan memelihara tanah tersebut selama 41 (empat puluh satu tahun) yang telah dapat dikatakan memenuhi syarat daluwarsa. Kemudian dalam putusan tersebut Tergugat Sugiman dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum atas Penggugat Suginem (ahli waris yang bersangkutan). Maka dalam hal ini butuh dikaji lebih lanjut terkait bagaimana pertimbangan hakim dalam mengajukan putusan tersebut.

Keempat, Jurnal penelitian yang ditulis oleh Musta'in dan Sukarni, dengan judul "*Implementasi*

Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang".¹² Hasil dari penelitian ini yakni dijelaskan bahwa Peristiwa pewarisan timbul karena adanya peristiwa kematian yang sebagaimana apabila orang yang meninggal itu memiliki kekayaan, maka yang menjadi persoalan bukanlah peristiwa kematian itu, melainkan harta kekayaan yang ditinggalkannya. Warisan itu di satu sisi berakar pada keluarga dan disisi lain berakar pada harta kekayaan. Berakhir dari keluarga karena menyangkut siapa yang akan menjadi ahli waris dan berakar pada harta kekayaan karena menyangkut hak waris atas harta kekayaan yang ditinggalkan oleh almarhum. Persamaan dengan kasus yang akan penulis teliti adalah adanya pewarisan dari Alm. Sugimin kepada ahli warisnya terkait dengan tanah yang belum daftarkan sertifikat hak milik atas tanah yang kemudian menimbulkan sengketa antar ahli waris.

Kelima, Jurnal penelitian yang disusun oleh Eka Puji Setyarini dengan judul "*Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*".¹³ Hasil dari penelitian ini adalah yang pertama, Akibat Hukum dari peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dikaitkan dengan teori

¹² Musta'in, Sukarni, "Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang", *Jurnal Akta* vol.4, no. 2, 2017, h.138.

¹³ Eka Puji Setyarini, dkk, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya*, Fakultas Hukum Malang, 2014, h. 25.

kepastian hukum, yaitu: 1) ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum karena ahli waris tersebut tidak mempunyai sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang tertulis atas nama ahli waris; 2) ahli waris tidak dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya seperti: Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama dan Pemasukan dalam perusahaan. Kedua, Wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan berupa perlindungan hukum represif. Sedangkan perlindungan hukum preventif dalam permasalahan ini tidak ada karena dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia mengamanatkan adanya kepastian hukum atas tanah dengan adanya pendaftaran tanah. Dalam penelitian ini terdapat persamaan yang berkaitan dengan yang akan penulis teliti yakni adanya tanah warisan yang belum dibagi kepada ahli warisnya.

F. Metode Penelitian

Istilah metode penelitian terdiri atas dua kata, yaitu kata metode dan kata penelitian. Kata metode berasal dari bahasa Yunani, *methodos* yang berarti cara atau menuju suatu jalan.¹⁴ Metode adalah kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja yang sistematis untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya.¹⁵ Metode merupakan bagian yang sangat penting untuk menentukan keberhasilan suatu penelitian, karena metode merupakan cara kerja untuk memahami

¹⁴ Jonaedy Efendy, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Jakarta: Kencana, 2018) h. 2

¹⁵ Rosady Ruslan, *Metode Penelitian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010) h. 24.

objek yang menjadi tujuan dan sasaran penelitian.¹⁶ Adapun metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian pustaka (*library research*) yaitu penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normative (doctrinal) yaitu penelitian hukum normatif yang pada dasarnya merupakan suatu kegiatan yang akan mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif. Dalam metode ini analisis didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yakni metode pendekatan case approach dalam penelitian hukum adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mempelajari norma atau kaidah hukum yang dapat diterapkan. Kajian pokok dalam pendekatan kasus ini adalah ratio decidendi atau reasoning dari Hakim hingga sampai pada keputusan akhir yang diambil oleh Hakim. Dalam penelitian hukum normatif, pendekatan kasus digunakan untuk membangun

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986) h.5

argumentasi hukum dalam perspektif kasus yang dihadapi. Pendekatan kasus juga dapat membantu peneliti untuk memahami dan menganalisis kasus hukum yang kompleks.¹⁷

Dalam penelitian ini pendekatan kasus digunakan untuk mengetahui perkembangan putusan hakim dan alasan-alasan yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara sengketa hak milik atas tanah waris dalam Putusan Pengadilan nomor No. 767 K/PDT/2017.

3. Sumber Data

Penulis memperoleh sumber data secara langsung maupun tidak langsung yang diperoleh dan dicatat oleh pihak lain dan bukti-bukti, catatan atau laporan yang telah tersusun dalam arsip (data dokumen) yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan.

- a. Data primer yang diperoleh dalam penelitian ini adalah berupa data-data yang berasal dari putusan pengadilan putusan nomor 767 K/PDT/2017.
- b. Data sekunder merupakan jenis data yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan untuk menggali data dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya.¹⁸ Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta, 2001, Hal. 14

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), 12.

4. Bahan Hukum

Terdapat 3 macam bahan pustaka yang dipergunakan oleh penulis yakni:

a. Bahan Hukum primer

Bahan hukum primer yaitu pernyataan yang memiliki otoritas hukum yang ditetapkan oleh suatu cabang kekuasaan pemerintahan yang meliputi undang-undang parlemen, putusan-putusan pengadilan, dan peraturan eksklusif atau administratif.¹⁹ Serta bahan hukum yang mengikat dan kekuatan hukum yang mengikat kepada masyarakat. Bahan hukum primer dalam bentuk putusan hakim adalah Putusan Nomor 767 K/PDT/2017 dan bahan hukum primer terkait dalam penelitian ini dalam bentuk undang-undang antara lain :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar aturan Agraria
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka penelitian akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer.

¹⁹ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, PT. Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta, 2017, hlm. 143.

Di dalam penelitian ini, penulis memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti, hasil karya dari kalangan ahli hukum, buku-buku, jurnal hukum dan internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, dan ensiklopedia)

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi dokumen. Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan rehabilitasinya, sebab hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian.²⁰

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh sehingga dapat dipahami dengan mudah dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.²¹ Dalam penelitian ini penulis mengungkap masalah dalam putusan No. 767 K/PDT/2017. Penulis menggunakan teknik analisis data secara deskriptif analisis yaitu prosedur pemecahan masalah yang

²⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), 68.

²¹ Muhammad Nadzir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), 241.

diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.

G. Sistematika Penulisan

Uraian pembahasan dalam penelitian skripsi ini tertuang dalam 5 (lima) bab yang masing-masing memiliki ranah yang berbeda, namun secara holistic saling berkesinambungan satu sama lain. Berikut adalah garis besar yang peneliti disajikan:

BABI Dalam pertama diuraikan beberapa hal yang terangkum dalam Bab Pendahuluan, diantaranya yaitu Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Telaah Pustaka, Metode Penelitian, serta Sistematika Penelitian. Keseluruhan pembahasan tersebut saling melengkapi sebagai pijakan awal untuk memahami hasil penelitian yang peneliti sajikan. Latar belakang objek kajian mengemukakan mengenai alasan-alasan dibalik timbulnya permasalahan yang tertuang dalam rumusan masalah. Tujuan dan manfaat penelitian dirumuskan sebagai acuan penelitian. Telaah penelitian dimaksudkan untuk menjelaskan gambaran dan posisi objek yang diteliti. Sementara dalam sub bab metode penelitian, diuraikan hal-hal yang terkait dengan upaya pengumpulan dan analisis data. Selanjutnya Peneliti paparkan gambaran langkah-langkah tahapan penelitian yang termaktub dalam Sistematika Penelitian.

- BAB II** Dalam kedua Peneliti menguraikan Tinjauan Umum mengenai variabel-variabel yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini secara menyeluruh. Tinjauan umum yang diuraikan dalam bab ini diantaranya yaitu: Tinjauan teoretik mengenai konsep Hak milik atas tanah, Hak atas tanah warisan, Pendaftaran hak milik atas tanah, Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dan Pertimbangan hakim sebagai dasar memberikan putusan.
- BAB III** Bab ketiga adalah Pembahasan. Bab ini berisi uraian terkait dengan kronologi kasus sengketa kepemilikan hak waris atas tanah dalam putusan nomor 767 K/PDT/2017.
- BAB IV** Bab keempat adalah Analisis. Bab ini merupakan inti dari penelitian yang mana di dalamnya menguraikan jawaban rumusan masalah menggunakan analisa terhadap data-data yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, serta teori-teori atau konsep-konsep yang dikemukakan dalam tinjauan umum dilengkapi dengan pandangan Peneliti terhadap temuan yang diperoleh.
- BAB V** Bab kelima merupakan uraian penutup yang berisi simpulan dan saran atau rekomendasi. Hal-hal yang dikemukakan meliputi simpulan atas hal-hal yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya serta rekomendasi yang peneliti tujukan kepada pihak-pihak yang terkait atau memiliki kewenangan dalam masalah yang peneliti angkat, maupun rekomendasi yang ditujukan terhadap perkembangan penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KONSEP HAK MILIK ATAS TANAH, PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN PEMBATALAH SERTIFIKAT HAK MILIK

A. Hak Milik Atas Tanah

Hak merupakan kewenangan atau kekuasaan atas sesuatu atau sesuatu yang wajib bagi seseorang untuk orang lain.²² Menurut pendapat Sudarsono bahwa hak adalah kewenangan untuk melakukan sesuatu yang telah dibenarkan oleh undang-undang.²³ Selain itu menurut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Marwan Mas, hak adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang dengan tujuan untuk melindungi kepentingan seseorang tersebut.²⁴

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak milik secara etimologi menurut hukum islam adalah kondisi yang diberikan untuk memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya. Secara istilah hak milik berarti suatu kekhususan terhadap sesuatu yang memberi kemungkinan kepada pemangkunya menurut hukum syara, untuk secara bebas bertindak hukum terhadapnya serta dapat mengambil manfaat sepanjang tidak ada halangan yang syar'i.²⁵

²² Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra), 1999, h.120.

²³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Rineka Cipta), 2007, h. 154.

²⁴ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bogor : Ghalia Indonesia), 2011, h.30

²⁵ Hasbi Ash Shiddiegy. *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), h. 8.

Di samping hak menguasai tanah oleh negara, masyarakat juga diberi hak untuk menguasai tanah milik sendiri, digunakan dan dikelola secara pribadi yang dinamakan hak milik atas pribadi. Dicantumkan lebih lanjut dalam ayat (4) yang berbunyi “*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun*”. Sesuai dengan pasal tersebut, hak milik atas pribadi sangat dihargai dan dijamin haknya oleh hukum yang berlaku. Hak milik seseorang atas tanah termasuk ke dalam hak milik pribadi yang mana dapat diberikan atau dikuasai oleh perorangan dan badan hukum yang mempunyai wewenang untuk menggunakan hak tersebut sesuai dengan kepentingan dan kewajibannya.²⁶ Kata “menggunakan” di sini dimaksudkan dengan bahwasannya hak atas tanah tersebut dapat digunakan untuk mendirikan bangunan seperti rumah, toko, hotel, kantor, pabrik dan lain sebagainya. Kemudian kada “memanfaatkan” dapat diartikan dengan adanya hak untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.²⁷

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang pemegang hak tas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: ²⁸

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group), Cet.14, h. 48.

²⁷ Radinal Abraham, “Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Lex Privatum* vol.5, no.1, Februari 2017, h. 50.

²⁸ Soedikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria, Karunika*. (Jakarta: Universitas Terbuka) 1998, h. 45

1. Wewenang Umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UPPA dan peraturan hukum yang lainnya. yang dapat meliputi penggunaan dari bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.
2. Wewenang Khusus yaitu penggunaan hak atas tanah sesuai dengan macam hak atas tanah yang dimilikinya, contohnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah seseorang mempunyai wewenang atas tanahnya tersebut untuk kepentingan usaha (Pertanian, Perkebunan, dll) dan untuk mendirikan bangunan, pada wewenang tanah hak Guna Bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain.²⁹

Pasal 20 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) yang menyebutkan dalam ayat (1) bahwa hak milik memiliki sifat yang turun temurun, terkuat, dan terlengkap sebagai kepemilikan semua orang atas tanah yang dimiliki serta dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain.³⁰ Istilah turun temurun mengandung arti bahwa hak milik atas tanah bukan merupakan sesuatu yang dapat diperbarui

²⁹ Soedikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria, Karunika*. (Jakarta: Universitas Terbuka) 1998, h. 45.

³⁰ Habiburrahman "Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Desa Suela, Kecamatan Suela, Kabupaten Lombok Timur)", *Skripsi* Program Sarjana Universitas Muhammadiyah Mataram, (NTT,2022), h. 15. Tidak dipublikasikan.

melainkan hak yang berlangsung secara terus menerus selama pemiliknya belum meninggal dan setelahnya hak milik tersebut dapat diteruskan kepada ahli waris yang sah dan memenuhi syarat sebagai subjek penerima hak atas waris tersebut.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut:³¹

1. Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat.

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidah (*Aanslibbing*). Pembukaan lidah di sini adalah, pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepada adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan tani kepada masyarakat hukum adat. Yang dimaksud Lidah tanah adalah tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut berada di tepi sungai, danau atau laut. Tanah tersebut merupakan kepemilikan orang yang memiliki tanah berbatasan. Dengan sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik karena adanya proses pertumbuhan yang memakan waktu.³²

2. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah.

Hak atas tanah di sini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara.

³¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group), 2015, h.91.

³² Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja.*(Jakarta: Jambatan), 1971, h. 81.

Hak atas tanah terjadi apabila adanya pemberian langsung dari negara, berdasarkan pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian hak atas tanah adalah bahwa pemerintah berdasarkan ketetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan. Terjadinya pemberian hak atas tanah negara tersebut melalui permohonan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.³³

3. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang.

Hak atas tanah ini tercipta karena undang-undang. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Jadi semua hak atas tanah sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA tersebut. Yang dimaksud dengan konversi di sini adalah perubahan hak atas tanah karena berlakunya UUPA yang diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam pasal 16 UUPA.³⁴

4. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak.

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri di atas hak milik. Dengan ini

³³ *Op.cit.*

³⁴ *Op.cit.*

terjadinya hak pakai atau hak guna bangunan dibuat dengan akta PPAT yaitu akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau hak Pakai di atas tanah Hak Milik. Yang kemudian akta ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah.³⁵

2. Peralihan Hak Milik atas Tanah

Hak Atas Tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³⁶

Peralihan hak milik atas tanah merupakan perpindahan hak milik atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada dua cara peralihan hak milik atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak milik atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak milik atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Agar hak milik atas tanah beralih dari penjual ke pembeli, maka diperlukan suatu

³⁵ *Op.Cit*

³⁶ Dian Ekawati, dkk., "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat*, vol.2, no.1, h. 97-98.

perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis atau biasa disebut dengan balik nama.

Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak milik atas tanah dapat kita temui dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Tentang Pendataran Tanah, yang berbunyi “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”.

Beberapa sebab-sebab peralihan hak atas tanah yakni sebagai berikut :³⁷

- a. Jual Beli. Peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
- b. Tukar Menukar. Peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lainnya
- c. Hibah. Peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut.
- d. Pemasukan dalam perusahaan. Peralihan hak

³⁷ *Ibid.*

yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu perseroan terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua menggantikan nilai tanah tersebut dengan saham.

- e. Pembagian Hak Bersama. Peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan Bersama.
- f. Warisan. Peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu matinya seorang pewaris yang mengakibatkan hartanya di turunkan kepada ahli waris.

3. Hak atas Tanah yang Berasal dari Warisan

Istilah pewarisan dimuat dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, diantaranya yaitu, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁸

Perolehan Hak Milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang

³⁸ Chindy F. Lamia, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan", *Jurnal Lex Privatum* vol. 2, no. 3, 2014, h. 94-95.

mewasiatkan.³⁹ Yang dimaksud pewarisan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal dunia. Apabila seseorang meninggal dunia yang meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah atau hak milik, maka harta warisan tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan berpindah karena peristiwa hukum.⁴⁰

B. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk melakukan suatu record atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Cadastre dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁴¹

Adapun pendaftaran atas tanah menurut Boedi Harsono yakni suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu,

³⁹ Adrian Suteli, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm 101

⁴⁰ Chindy F. Lamia, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan", *Jurnal Lex Privatum* vol. 2, no. 3, 2014, h. 95.

⁴¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Cetakan Pertama, (Bandung : Mandar Maju, 1999), h. 18-19.

pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁴² Pendapat Boedi Harsono tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni : *“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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”*

2. Asas-asas pelaksanaan pendaftaran atas tanah

Menurut Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka:

- a. Asas Sederhana, adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat

⁴² A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung : Mandar Maju, 1999), h.18-19.

- memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.
 - d. Asas mutakhir artinya data-data yang ada di dalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan di lapangan.
 - e. Asas terbuka, artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.⁴³

3. Macam pendaftaran hak atas tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan

⁴³ Valen Thalia 'Ala Rosyadi, "Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli", *Skripsi* Program Sarjana UIN Walisongo Semarang (Semarang, 2021), h. 17.

pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.⁴⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering dilaksanakan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis sangat jarang dilaksanakan karena memerlukan rencana kerja jangka panjang dan tahunan.⁴⁵

4. Proses pendaftaran hak milik atas tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sementara itu pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia antara lain sebagai berikut:

- a. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.
- b. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- c. Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.
- d. Peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana dari peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- e. Peraturan Menteri Agraria / kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan

⁴⁴ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Jurnal Negara Hukum*, vol.2 no.2, November 2011, h. 289.

⁴⁵ *Ibid*, h.290.

pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Sebelum melakukan pendaftaran atas tanah, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi menurut PP No. 24 Tahun 1997 yakni sebagai berikut :

- a. Identitas diri pemohon.
- b. Luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon.
- c. Pernyataan tanah tidak sengketa.
- d. Pernyataan tanah/ bangunan tidak dalam sengketa.
- e. Bukti kepemilikan tanah yang akan didaftarkan.
- f. Surat pernyataan dari ahli waris jika tanah yang didaftarkan merupakan warisan.
- g. Surat kuasa khusus dari pemilik tanah jika pendaftaran dilakukan oleh kuasa.
- h. Bukti pembayaran biaya pendaftaran

Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan ketika akan membuat atau mendaftarkan hak atas tanah yakni yang pertama adalah menyiapkan persyaratan-persyaratan untuk membuat Sertifikat Tanah yaitu dengan Identitas diri berupa KTP, Kartu Keluarga (KK), Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan (SPPT PBB), Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB), Akta Jual Beli (AJB), Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Pernyataan Kepemilikan Lahan, Fotokopi Girik atau Letter C yang dimiliki, Akta Jual Beli

Tanah, Surat Riwayat Tanah, Surat Pernyataan Tidak Sengketa.⁴⁶

Setelah persyaratan wajib tersebut terpenuhi, kemudian melalui beberapa Langkah sebagai berikut :⁴⁷

- 1) Pertama, Mendatangi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kalian bisa membawa seluruh dokumen dan syarat yang berlaku, lalu mendatangi loket pelayanan sertifikat tanah
- 2) Kedua, Membayar biaya pengukuran tanah dan pendaftaran sertifikat tanah. Ketika sudah mendapat permohonan membuat sertifikat, petugas ukur dari BPN akan melakukan pengukuran tanah dan memasang tanda batas tanah.
- 3) Ketiga, Setelah keseluruhan tahap dilakukan, tunggu proses pemeriksaan tanah dari BPN. Jangan lupa, cek kembali pemasangan tanda batas tanah yang telah dilakukan sebelumnya.

C. Pembatalan Sertifikat Hak Milik

Sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia memperbolehkan adanya penuntutan hak ketidaksetujuan atas sertifikat hak milik. Dalam hal ini adanya persetujuan para pihak menjadi hal yang diperhitungkan terkait dikarenakan dapat menimbulkan adanya sengketa antara para pihak yang bersangkutan. Dalam mengatasi sengketa hak atas tanah dan menanggulangi adanya ketidaksesuaian hak atas tanah, maka Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional pada bidang pertanahan

⁴⁶ Nanda Ayu, “Bagaimana Sih Cara Membuat Sertifikat Tanah Secara Mandiri?”, <https://ppid.semarangkota.go.id/kb/>, diakses 21 Maret 2023

⁴⁷ *Ibid.*

menyediakan adanya Tindakan pembatalan sertifikat hak atas tanah.⁴⁸ Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberlakukan sebagai pemberi kepastian serta perlindungan hukum hak atas tanah dengan harus terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah untuk dapatnya sertifikat, dikarenakan sertifikat ialah bukti absah berasaskan kepemilikan dan penguasaan tanah terlindungi terhadap aturan.

Akibat dari adanya sengketa pertanahan ialah dibatalkannya Sertipikat Hak Atas Tanah yakni tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional pada bidang pertanahan, Sebabnya yakni Sertipikat Hak Atas Tanah tak merupakan tanda bukti kepemilikan yang tetap, namun bersifat kuat, diartikan yakni Sertipikat ialah tanda bukti pemilikan terhadap data fisik serta yuridis dimuatkan dalam Sertifikat selama sama seperti hal termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila terdapat pihak keberatan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak atas Tanah tersebut bisa mengajukan pemberatan terhadap Badan Pertanahan Nasional guna dibatalkanya ataupun mengajukan gugatan di Pengadilan.⁴⁹

Adanya kebijakan ataupun prosedur yang bertentangan dengan keberlakuan hukum merupakan pengertian dari cacat hukum, atau dapat disebut juga dengan ketidaksempurnaan serta tak lengkapnya hukum seperti persetujuan, kebijakkan, ataupun hal lain, dan yang menyebabkan hak tersebut tidak sesuai dengan hukum dan mengakibatkan tidak terikat dengan hukum. Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 menentukan terkait dengan Cacat hukum administrative

⁴⁸ Silvia Gayatri, dkk, 2021, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi." *Jurnal Analogi Hukum* vol.3 no.1, h.81.

⁴⁹ *Ibid*

dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik yang juga termuat dalam pasal 106 (1) yakni:

- 1) Salahnya prosedur
- 2) Salah diterapkannya perundang-undangan
- 3) Salahnya obyek hak
- 4) Salahnya subjek hak
- 5) Salahnya jenis hak
- 6) Salah dalam hitungan luas
- 7) Adanya tumpang tindih hak atas tanah
- 8) Data yuridis ataupun fisik tak benar
- 9) Adanya salah lain sifatnya administrative

Gugatan atas tanah termasuk ke dalam gugatan keperdataan yang diperiksa dan diputus sama dengan perkara perdata pada umumnya sehingga dengan demikian tidak ada prinsip-prinsip maupun aturan-aturan yang sifatnya khusus. Hakim memandang para pihak yang berperkara setara, meskipun dalam perkara-perkara tertentu terlibat BPN maupun pejabat BPN sebagai salah satu pihak, atau sebagai pihak yang memberikan keterangan ahli, maupun kesaksian ahli. Pembuktian mengenai kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertifikat akan diputuskan melalui putusan hakim.⁵⁰

Menurut Pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah diterbitkan apabila terdapat:

1. Cacat hukum administratif.
2. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal

⁵⁰ Made Ari Putra Sudana dan Ketut Wetan Sastrawan. 2017, "Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan Di Pengadilan Negeri Singaraja." *Jurnal Kertha Widya* vol.5, no.2, h. 9-10.

ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), amar Putusan Pengadilan dimaksud menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.⁵¹

⁵¹ Made Ari Putra Sudana dan Ketut Wetan Sastrawan. 2017, “Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan Di Pengadilan Negeri Singaraja.” *Jurnal Kertha Widya* vol.5, no.2.13

BAB III

DESKRIPSI KRONOLOGI TERJADINYA PENOLAKAN ATAS GUGATAN PENGUASAAN TANAH

Sengketa kepemilikan hak waris atas tanah merupakan permasalahan pertanahan yang masih banyak terjadi sampai sekarang. Ketidakepahamanan antara para pihak terkait dengan objek sengketa ini yang menimbulkan perebutan hak waris yang berakibat pecahnya rasa persaudaraan satu sama lain. Sistem publikasi hak atas tanah di Indonesia memperbolehkan pihak yang merasa keberatan dan merasa tidak adil akan terbitnya hak milik atas tanah orang lain untuk kemudian dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Sehingga kemudian hakim yang akan mempertimbangkan kebenaran mengenai hak atas tanah tersebut berdasarkan fakta-fakta yang konkrit. Berikut penulis jelaskan lebih detail mengenai kasus sengketa hak waris kepemilikan tanah yang melatarbelakangi adanya putusan nomor 767 K/PDT/2017 sebagaimana dipaparkan sebagai berikut.

A. Identitas Para Pihak

Berdasarkan sengketa kasus yang telah dijelaskan, akan dipaparkan lebih lanjut secara detail hal-hal sebagai berikut:

1. Penggugat.

SUGINEM, umur 55 tahun, agama Islam, pekerjaan buruh, bertempat tinggal di Dukuh Branglor Rt. 02 Rw. 07, Desa Mancasan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo (adik kandung almarhum Sugimin dan Sugiman).

Diwakili oleh kuasanya A.Putut Kuntadi, SH. Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Perum Griya Shinta Asri No. 13 Rt. 02 Rw. I Tegalsari Kertonatan, Kartosuro, Sukoharjo, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tanggal 03 Juni 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 221/SK/2015/PN Skh, tanggal 04 Juni 2015.

2. Para Tergugat.
 - a. SULARSONO alias BAGONG (Tergugat I), bertempat tinggal di Dukuh Branglor Rt. 02 Rw. 07 Desa Mancasan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo (anak laki-laki dari almarhum Sugimin).
 - b. SHANTY KUSBIATUN (Tergugat II), bertempat tinggal di Dukuh Branglor Rt. 02 Rw. 07 Desa Mancasan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo (anak perempuan dari almarhum Sugiman).
 - c. SUMARTINI alias SUMIR (Tergugat III), bertempat tinggal di Dukuh Branglor Rt. 02 Rw. 07 Desa Mancasan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo (Isteri dari almarhum Sugiman).

Diwakili oleh kuasanya, Heru Drajat Sulistiyo, SH., MH. dan Rekan, Advokat dan Penasehat Hukum yang berkedudukan di Gembongan RT. 2 RW. IV Singopuran Kartosuro, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juni 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 221/SK/2015/PN Skh, tanggal 04 Juni 2015.

3. Turut Tergugat.
 - a. Camat / PPAT, Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo, alamat Kantor Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo.
 - b. MARYATUN, bertempat tinggal di Dukuh Ngunut Rt. 03 Rw. 06 Desa Bentakan Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo.
 - c. WAGIYANTO, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Km 9 Perum Graha Mulya Indah Sukoharjo.
 - d. Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo,

beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 310 Sukoharjo, dalam hal ini diwakili oleh Elly Aguswati, SH, Siswandi, SsiT, Purwanto, SH, Sigit Cahya Kurniawan, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juni 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 221/SK/2015/PN Skh, tanggal 04 Juni 2015.

B. Kasus Posisi

Kasus ini berawal dari meninggalnya Sugimin, warga desa Mancasan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo yang merupakan kakak dari Sugiman dan Suginem (Penggugat). Seumur hidupnya, Sugimin tidak pernah menikah maupun mempunyai anak, maka Sugimin meninggalkan ahli waris yakni Sugiman dan Suginem yang mana masih memiliki hubungan darah sebagai adik kandung. Sugimin telah meninggal dunia pada tahun 1972 dan meninggalkan harta warisan yang belum pernah dibagi yakni berupa dua bidang tanah sawah yang terdiri dari Blok A dan Blok B yang terletak di wilayah Desa Mancasan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tercatat dalam Daftar Buku C Desa Mancasan No. 946 atas nama Sugimin di Dukuh Branglor, Desa Mancasan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo yang terdiri dalam dua persil yaitu 76 a-161.S.II seluas lebih/kurang 935 m2 dan persil 76 a-161. S.II seluas lebih/kurang 1175 m2.

Adapun untuk tanah sawah Blok A tersebut berada atau berlokasi di sebelah barat Dukuh Teplok, Desa Mancasan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo yang tercatat terdiri dalam 2 (dua) persil yaitu Persil 76 a -161. S.II seluas + 935 m2 dan persil 76 a-161. S.II seluas + 1175 m2 yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Saluran air dan jalan raya
- Sebelah Timur : Sawah Nardi
- Sebelah Selatan : Pal atau jalan
- Sebelah Barat : Sawah Nur Hadiyanto.

Sedangkan untuk tanah sawah Blok B berada atau berlokasi di sebelah Utara Dukuh Jotangan atau juga Dukuh Kahuman, Desa Mancasan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo yang tercatat dalam Persil 76 b-161. S.II seluas + 2350 m² yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Saluran air dan jalan raya
- Sebelah Timur : Sawah Pak Prapto
- Sebelah Selatan : Saluran air dan Jalan
- Sebelah Barat : Sawah Mbah Somo

Setelah Sugimin meninggal dunia pada tahun 1972, tanah sawah tersebut kemudian digarap oleh Sugiman. Pada tahun 1974, atas tanah sawah tersebut kemudian terbitlah sertifikat tanah atas nama Sugiman. Terbukti terhadap tanah sawah Blok A dan Blok B yang merupakan harta kekayaan peninggalan almarhum Sugimin (kakak kandung Sugiman dan Suginem) tersebut di atas, dengan tanpa sepengetahuan, tanpa seijin dan tanpa sepersetujuan Penggugat sebagai ahli waris adik kandung yang sah dan turut berhak serta Penggugat pada kenyataannya masih hidup, telah ternyata terhadap tanah-tanah sawah tersebut telah berubah dan beralih nama kepemilikannya dari almarhum SUGIMIN yang semula masih berupa Letter C dan tercatat dalam Daftar Buku C Desa Mancasan No. 946 atas nama Sugimin Dukuh Branglor.

Bahwa Suginem (Penggugat) mengetahui dan mendengar kabar dari tetangga pada awal bulan November 2014 jika sebagian tanah tersebut yakni tanah sawah Blok A tersebut telah dijual oleh Sugiman kepada Maryatun pada tahun 2014. Mendengar kabar tersebut, kemudian dilakukan pengecekan oleh Penggugat baik kepada Maryatun selaku Pembeli maupun kepada Wagiyanto, SH selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Sugiman. Dan ternyata masing-masing membenarkan akan hal itu, yang mana dari Tergugat V selaku pembeli membenarkan dan mengakui telah membeli dari Sugiman atas sebidang tanah sawah Blok A yang terdiri dari 2 (dua) Sertifikat yaitu Hak Milik No. 176 Desa Mancasan seluas + 935 m² dan Hak Milik No. 177 Desa

Mancasan seluas + 1175 m² yang tertulis atas nama Sugiman dengan harga sebesar Rp.725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas kepada Sugiman melalui Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo yang bernama Wagiyanto, SH dan telah diproses balik namanya serta telah jadi Sertifikatnya menjadi atas nama Maryatun.

Wagiyanto, SH pada waktu ditemui oleh Penggugat memberi penjelasan bahwasanya Sugiman menjual tanah sawah Blok A yang bersertifikat HM. No. 176 dan HM. No. 177 tersebut mengaku bahwa katanya sudah memberi tahu adik kandungnya yang bernama Suginem (Penggugat) dan uang dari hasil penjualan tanah sawah Blok A tersebut, nantinya Sugiman juga akan memberi bagian kepada Suginem, sehingga Tergugat VI bisa menerima dan kemudian memproses jual beli dan balik namanya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Turut Tergugat) yang sertifikatnya sudah jadi dan berubah nama menjadi atas nama Maryatun.

Suginem (Penggugat) mendalilkan bahwa Sugiman maupun anak-anaknya beserta istrinya telah berulang kali menemui Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah tersebut dengan melakukan musyawarah secara kekeluargaan dengan memberi sebagian uang hasil penjualan tanah sawah Blok A dan masih memberi garapan tanah sawah Blok B akan tetapi Penggugat tetap tidak mau menerimanya dikarenakan Penggugat masih merasa tidak adil akan pembagian hak waris yang telah disertifikatkan secara sepihak oleh Sugiman tersebut.

Karena hal tersebut, Suginem merasa tidak terima karena diperlakukan tidak adil, yang sampai pada akhirnya tanah sawah Blok A dan Blok B tersebut bisa sampai terjadi beralih nama dan disertifikatkan, dimiliki serta dikuasai, digarap dan dinikmati hasilnya oleh SUGIMAN sendiri bersama anak-anak dan istrinya dengan tidak peduli dan tanpa menghiraukan adiknya. Penggugat merasa haknya sebagai ahli waris atas harta Sugimin tidak dipenuhi. Sebagaimana seharusnya Suginem mendapat bagian atas tanah warisan

Sugimin tetapi justru telah dibaliknamakan sendiri secara keseluruhan atas nama Sugiman, tanpa sejinnya dan telah dijual kepada pihak lain yang mana menurut Penggugat perbuatan dan tindakan tersebut adalah juga merupakan perbuatan serakah yang tidak manusiawi dengan melakukan tipu daya, kebohongan dan kepalsuan yang juga bersifat melawan hukum.

Oleh karena itu, Suginem kemudian mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo pada 21 Mei 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 25 Mei 2015 dengan register perkara Nomor 61/ Pdt.G/2015/PN Skh. Sehubungan dengan Sugiman yang kemudian meninggal dunia pada tahun 2015, maka gugatan tersebut dialih-tujukan kepada anak-anaknya sebagai ahli waris yakni Sularsono alias Bagong dan Shanty Kusbiatun, beserta isteri almarhum Sugimin yakni Sumartini yang turut menikmati hasil harta warisan yang berstatus sebagai sengketa tersebut.

Berdasarkan alasan yang tersebut, Suginem sebagai pengugat kemudian mengajukan gugatan untuk dikabulkan oleh majelis hakim dengan beberapa petitum yang pada intinya yakni sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa almarhum Sugimin dan Sugiman (almarhum) serta Suginem (Penggugat) adalah anak-anak kandung yang sah dari almarhum Pak Somo Ndimu dengan almarhumah Mbok Somo Tritis;
3. Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat (Suginem) dan Sugiman (almarhum) adalah ahli waris adik-adik (saudara) kandung yang sah dari almarhum Sugimin, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II adalah ahli waris keponakan almarhum Sugimin atau ahli waris anak (ahli waris Pengganti) dari Sugiman (almarhum) yang sama-sama sah dan berhak atas harta kekayaan peninggalan almarhum,

- sedangkan Tergugat III adalah orang lain yang tidak berhak atas harta kekayaan yang merupakan peninggalan atau warisan almarhum Sugimin tersebut;
4. Menyatakan bahwa tanah-tanah sengketa yang merupakan harta kekayaan peninggalan almarhum Sugimin (kakak kandung Penggugat dan almarhum Sugiman) sama sekali belum pernah dibagi waris secara sah dan benar serta adil kepada ahli warisnya yang sah dan turut berhak yaitu Penggugat (Suginem);
 5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Sugiman (almarhum) dalam balik nama dan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sengketa tersebut sebagai perbuatan melawan hukum.
 6. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya setelah itu, atas terjadi dan dilaksanakannya proses mewaris dan atau turun waris dari almarhum Sugimin kepada Sugiman yang dilakukan dengan kebohongan, kepalsuan dan rekayasa oleh Sugiman.
 7. Menyatakan sah dan berharga tindakan dan penerapan sita jaminan (Conservatoir beslaag) yang dimohonkan Penggugat terhadap harta Sugiman yang berkaitan dengan tanah sengketa dan yang dihasilkannya daripada penjualan tanah sengketa tersebut;
 8. Menyatakan menurut hukum bahwa proses transaksi jual beli dan Akta Jual beli yang dilakukan Sugiman dan Maryatun (Tergugat V) cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya dan atau tidak mempunyai kekuatan daya berlaku yang mengikat;
 9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk segera saja menyerahkan kembali kepada Penggugat atas tanah sawah sengketa dalam keadaan kosong yang untuk selanjutnya dibagi waris secara adil.

10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatannya dalam memenuhi isi putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar sebagai ganti rugi atas penguasaan dan pemungutan hasil atas tanah sengketa yang terhitung sudah sekitar 41 tahun lamanya dan harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
12. Menyatakan bahwa putusan ini untuk dapat dijalankan terlebih dulu (*uit voorbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat tersebut;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara tersebut.

Setelah pembacaan gugatan dilakukan, kemudian Majelis Hakim mengupayakan perdamaian tetapi tidak berhasil sebagaimana didasarkan pada laporan Mediator tanggal 17 Juni 2015. Sehingga persidangan tetap dilanjutkan dengan jawaban Para Tergugat yang pada intinya yakni sebagai berikut :

a. Dalam Eksepsi Eksepsi Prosesual

Bahwa gugatan ini adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan lah Kewenangan Pengadilan Umum sehingga Pengadilan Negeri Sukoharjo tidak berwenang mengadili perkara ini.

1. Eksepsi Prosesual diluar Eksepsi Kompetensi

Semua peralihan hak atas tanah dari Sugimin kepada Sugiman atas dasar apa dalam gugatan tidak dijelaskan. Sehingga dasar hukum dalil gugatan menjadi tidak jelas.

2. Eksepsi Hukum Materiil yakni Exceptio temporis (eksepsi daluwarsa)

Bahwa peralihan obyek sengketa telah terjadi selama 41 tahun yang lalu sehingga menurut pasal 1967 KUH Perdata, tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan gugur setelah lewat waktu 30 tahun. Maka, tuntutan hak dari Tergugat telah gugur karena lewat waktu daluwarsa.

b. Dalam Pokok Perkara dengan hal-hal penting sebagai berikut:

Para Tergugat bersikukuh menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah sengketa dari Sugimin ke Sugiman telah terjadi 41 tahun yang lalu, sehingga tuntutan hak menjadi daluwarsa karena telah lewat 30 tahun menurut pasal 1967 KUH Perdata. Kemudian Sugiman tidak pernah melakukan musyawarah secara kekeluargaan dengan Penggugat dikarenakan tanah yang menjadi sengketa tersebut memang sudah secara sah menjadi milik Sugiman sehingga proses jual beli antara Sugiman dan Maryatun (Tergugat V) telah sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat atas tanah tersebut telah sah dilakukan menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Sertifikat Hak Milik No. 176, luas $\pm 935 \text{ m}^2$, tercatat atas nama Sugiman, Sertifikat Hak Milik No. 177, luas $\pm 1175 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Sugiman, dan sertifikat Hak Milik No. 178, luas $\pm 2350 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Sugiman adalah sah milik Sugiman sehingga tidak terjadi perbuatan yang bersifat melawan hukum.

Selain oleh para Tergugat, terdapat pula jawaban Turut Tergugat yang pada intinya yakni sebagai berikut:

- a. Gugatan Penggugat prematur karena dalam gugatannya telah menuduh para Tergugat dan turut Tergugat telah bekerja sama untuk melakukan rekayasa atau penipuan terhadap surat-surat tanah dalam penerbitan sertifikat hak milik atas nama Sugiman. Hal tersebut seharusnya menjadi kewenangan kepolisian untuk menyatakan jika ada tindakan pemalsuan dan penipuan atas surat-surat dalam penerbitan sertifikat tanah atas nama Sugiman dan harus disertai dengan putusan pidana yang *inkracht* dari Pengadilan Negeri. Maka gugatan yang prematur tersebut wajib untuk tidak diterima.
- b. Berkaitan dengan adanya gugatan yang menuduh Turut Tergugat dalam melakukan rekayasa, maka gugatan Penggugat adalah keliru yang mana seharusnya Penggugat mengajukan gugatan Pidana dan bukanlan gugatan perdata.

Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menerima jawaban Turut Tergugat dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima serta menimpakan biaya perkara kepada Penggugat.

C. Ringkasan Putusan

1. Hasil Putusan dalam Persidangan di Tingkat Pertama

Majelis hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo telah selesai melakukan pemeriksaan dan telah menetapkan putusan terhadap Perkara Nomor 61/Pdt.G/2015/PN Skh. Putusan tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa:

- a. Dalam Eksepsi
Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;
- b. Dalam Pokok Perkara
 - 1) Menyatakan bahwa Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;

- 2) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 3) Menyatakan menurut hukum bahwa almarhum Sugimin dan Sugiman (almarhum) serta Suginem (Penggugat) adalah anak-anak kandung yang sah dari almarhum Pak Somo Ndimio dengan almarhumah Mbok Somo Tritis;
- 4) Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat (Suginem) Dan Sugiman (almarhum) adalah ahli waris sah dari almarhum Sugimin, sedangkan untuk Tergugat I (Sularno Alias Bagong) dan Tergugat II (Shanty Kusbiatun) adalah ahli waris keponakan almarhum Sugimin atau ahli waris anak (ahli waris Pengganti) dari Sugiman (almarhum) yang sama- sama sah dan turut berhak atas harta kekayaan peninggalan atau warisan almarhum Sugimin yang yakni atas tanah sengketa tersebut sedangkan Tergugat III (Sumartini alias Sumir) adalah orang lain yang tidak berhak atas harta kekayaan yang merupakan peninggalan atau warisan almarhum Sugimin tersebut;
- 5) Menyatakan bahwa tanah-tanah sengketa peninggalan almarhum Sugimin belum pernah dilakukan pembagian waris kepada ahli warisnya yang sah.
- 6) Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan serta tindakan Sugiman (almarhum) yang bekerja sama dengan Tergugat IV serta yang dibantu dan didukung oleh Turut Tergugat dalam penerbitan balik nama sertifikat hak milik atas harta warisan tanpa izin ahli waris

- lainnya adalah merupakan perbuatan dan tindakan yang bersifat melawan hukum;
- 7) Menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya setelah itu, atas terjadi dan dilaksanakannya proses mewaris dan atau turun waris dari almarhum Sugimin kepada Sugiman yang dilakukan dengan kebohongan, kepalsuan dan rekayasa oleh Sugiman pada tahun 1974 melalui Camat/PPAT Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo (Tergugat IV)
 - 8) Menyatakan bahwa tindakan Sugiman (almarhum) dan Para Tergugat merupakan tindakan melawan hukum atas pembuatan akta-akta tanah, turun waris, maupun akta-akta waris sehingga proses mewaris dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya setelah itu.
 - 9) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatannya dalam memenuhi isi putusan ini, yang dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 - 11) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 - 12) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.241.000,- (Dua juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Sidang dalam perkara gugatan ini diperiksa dan diadakan oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo tertanggal 1 Desember 2015 dengan Hakim Yang Mengadili yakni :

- a. R Iswahyu Widodo, S.H., M.H. sebagai hakim ketua
- b. Asih Widiastuti, S.H. sebagai hakim anggota
- c. Joko Widodo, S.H. sebagai hakim anggota

2. Hasil Putusan dalam Persidangan di Tingkat Banding

Atas putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo, Para Tergugat merasa keberatan sehingga mengajukan upaya hukum banding (termuat dalam Putusan Nomor. Nomor 253/PDT/2016/PT SMG pada 8 Desember 2015.

Setelah memeriksa kembali fakta-fakta dalil gugatan jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat serta bukti-bukti dan saksi-saksi yang telah diajukan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang telah mempertimbangkan dan dengan kewenangannya memberikan putusan yang pada intinya yakni menguatkan putusan pertama, dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula Tergugat I, II dan III.
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 1 Desember 2015 Nomor 61/Pdt.G/2015/PN.SKH, yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Pemanding semula Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Sebagaimana telah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa

Tengah pada hari Kamis, tanggal 11 Agustus 2016 oleh para hakim yakni :

1. Chairil Anwar, S.H., M.H. sebagai hakim ketua
2. H. Suroso, S.H. sebagai hakim anggota
3. Rangkilemba Lakukua, S.H., M.H. sebagai hakim anggota.

Ditinjau dari putusan hakim di tingkat pertama dan tingkat banding terkait dengan kasus ini, dapat disimpulkan bahwa hakim dalam memberikan hasil keputusan mempertimbangkan adanya hak waris antara Penggugat dan Tergugat dimana Penggugat seharusnya berhak atas hak waris yang mana telah disertifikatkan secara sepihak atas nama Sugiman demi kepentingannya bersama dengan Para Tergugat. Sehingga dalam kasus ini hakim menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat.

3. Hasil Putusan dalam Persidangan di Tingkat Kasasi

Dengan memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan, Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi menjatuhkan putusan atas perkara sengketa tanah ini yakni sebagai berikut :

- a. Mengadili
 - Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi :
 1. Sularsono alias Bagong,
 2. Shanti Kusbiatun,
 3. Sumartini alias Sumir,
 - Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 253/PDT/2016/PT SMG., tanggal 19 Agustus 2016, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo, Nomor

61/Pdt.G/2015/PN Skh., tanggal 1 Desember 2015.

b. Mengadili Sendiri

- (Dalam Eksepsi) menolak eksepsi Para Tergugat
- (Dalam Pokok Perkara) menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Termohon Kasasi / Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Pertimbangan Hakim Tingkat Kasasi menggunakan dasar hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara a quo telah salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:
- 1) Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seseorang kehilangan hak untuk mengajukan gugatan atas penguasaan sebidang tanah oleh pihak lain dengan itikad baik dan atas penguasaan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik lebih dari 5 (lima) tahun, hal mana telah dapat dibuktikan oleh Para Pemohon Kasasi dalam perkara a quo;
 - 2) Bahwa terbukti 2 (dua) bidang tanah (Blok A dan Blok B) objek sengketa adalah

peninggalan almarhum Sugimin (kakak kandung Sugiman dan Suginem/Penggugat) yang dikuasai oleh almarhum Sugiman (orang tua/ suami Para Pemohon Kasasi) karena pewarisan sejak Sugimin meninggal dunia, yang atas penguasaan tersebut terbit 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Sugiman pada Tahun 1974, dan selama penguasaan serta terbitnya 3 (tiga) Sertifikat Hak tersebut Termohon Kasasi tidak mengajukan keberatan atau gugatan;

- 3) Bahwa karena itu Termohon Kasasi telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan atas penguasaan objek sengketa oleh Para Pemohon Kasasi, sehingga gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- b. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Sularsono alias Bagong dan kawan-kawan, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, Nomor 253/PDT/2016/PT SMG tertanggal 19 Agustus 2016, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo, Nomor 61/Pdt.G/2015/PN Skh., tanggal 1 Desember 2015, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini. Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

BAB IV

ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PENOLAKAN GUGATAN ATAS PENGUSAHAAN TANAH DALAM PUTUSAN NO. 767 K/PDT 2017

A. Upaya Pembatalan Putusan di Tingkat Banding Tentang Gugatan Penguasaan Atas Tanah dalam Putusan Nomor 767 K/PDT/2017

Upaya hukum adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim.⁵² Dalam Hukum Acara Perdata dikenal dua macam upaya hukum, diantaranya yakni upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa.⁵³ Upaya hukum biasa dapat menghentikan pelaksanaan putusan untuk sementara. Upaya hukum biasa sifatnya terbuka untuk setiap putusan selama tenggang waktu yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Wewenang untuk menggunakannya hapus dengan menerima putusan. Upaya hukum biasa yakni; perlawanan (*verzet*), banding, dan kasasi.⁵⁴

Upaya hukum banding merupakan upaya hukum biasa yang diajukan apabila para pihak merasa tidak puas terhadap isi Putusan Pengadilan Negeri. Pengajuan upaya hukum banding ditujukan kepada Pengadilan Tinggi

⁵² Rento Wulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), h.108

⁵³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar* (Yogyakarta : Maha Karya Pustaka) 2019, h. 234.

⁵⁴ *Ibid.*

melalui Pengadilan Negeri dimana putusan tersebut dijatuhkan.⁵⁵

Prosedur mengajukan permohonan banding menurut Pasal 21 UU RI No. 4/2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Pasal 7 s/d 9 UU RI No. 20/1947 yaitu :

1. Dinyatakan di hadapan Panitera Pengadilan Negeri dimana putusan tersebut dijatuhkan, dengan terlebih dahulu membayar lunas biaya permohonan banding.
2. Permohonan banding dapat diajukan tertulis atau lisan (pasal 7 UU No. 20/1947) oleh yang berkepentingan maupun kuasanya.
3. Panitera Pengadilan Negeri akan membuat akta banding yang memuat hari dan tanggal diterimanya permohonan banding dan ditandatangani oleh panitera dan pembanding. Permohonan banding tersebut dicatat dalam Register Induk Perkara Perdata dan Register Banding Perkara Perdata.
4. Permohonan banding tersebut diberitahukan oleh panitera kepada pihak lawan paling lambat 14 hari setelah permohonan banding diterima.
5. Para pihak diberi kesempatan untuk melihat surat serta berkas perkara di Pengadilan Negeri dalam waktu 14 hari.
6. Walau tidak harus tetapi pemohon banding berhak mengajukan memori banding sedangkan pihak Terbanding berhak mengajukan kontra memori banding. Untuk kedua jenis surat ini tidak ada jangka waktu pengajuannya sepanjang perkara tersebut belum diputus oleh Pengadilan Tinggi.

⁵⁵ *Ibid.*

(Putusan MA RI No. 39 k/Sip/1973, tanggal 11 September 1975).

7. Pencabutan permohonan banding tidak diatur dalam undang-undang sepanjang belum diputuskan oleh Pengadilan Tinggi pencabutan permohonan banding masih diperbolehkan.”

Jangka waktu permohonan banding dapat diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan dijatuhkan, namun terhadap permohonan banding yang diajukan melampaui tenggang waktu tersebut, tetap dapat diterima dan dicatat dengan syarat membuat surat keterangan Panitera, bahwa permohonan banding telah lampau.

Mengenai kasus yang penulis angkat dalam penelitian ini sebelumnya telah tertuang dalam putusan Nomor 61/PDT.G/2015/PN.Skh dengan adanya masalah yang berawal dari adanya hak waris yang telah dikuasai ahli waris lainnya yakni Sugiman dan telah dibaliknama dan disertifikatkan sendiri tanpa izin dan persetujuan ahli waris lainnya yang berhak yakni Suginem sebagai Penggugat. Setelah dilakukan proses persidangan di tingkat pertama, hasil putusan hakim pada intinya memenangkan pihak Penggugat yakni Suginem dengan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menghukum Para Tergugat untuk membayar *dwang som* kepada Penggugat.

Hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri dengan pertimbangannya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat (1) menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena Buku Letter C merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena Buku

Letter C itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas.

Selain itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri juga menimbang berdasarkan Pasal 11 UUPA, ayat (1), “*Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan Hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak agrarische eigendom, milik, yasan andar beni, hak atas druwe/druwe desa, pesini, Grant Sultan, larderijen bezitreecht, altijddurende Erpacht, Hak usaha atas bekas tanah partikulir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini, menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat, sebagai tersebut dalam Pasal 21.*” Pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut alat bukti dapat dipisahkan dua macam bekas tanah milik adat yaitu : a) Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, girik, kekitir, petuk pajak dan sebagainya. b) Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis. Maka sangat jelas disebutkan untuk pengkonversian tanah milik adat memerlukan alat bukti, dua macam salah satunya petuk pajak atau bisa dikatakan buku Letter C. Dalam hal pengkonversian tanah milik adat buku Letter C ini disebut sebagai tanda bukti hak.

Alasan yang dijadikan pertimbangan majelis hakim di tingkat pertama tersebut membuat Pihak Tergugat telah kalah dikarenakan kurangnya pembuktian yang dapat membuktikan haknya atas kepemilikan atas seluruh bagian dari tanah waris tersebut. Dengan adanya putusan hakim di tingkat pertama tersebut, Para Tergugat merasa keberatan dan mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Semarang. Para Tergugat yang

selanjutnya sebagai pemohon banding dalam permohonannya pada intinya yakni sebagai berikut:

1. Bahwa putusan tersebut tidak memenuhi rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat dan pertimbangan hukumnya salah dan tidak benar.
2. Bahwa surat-surat keterangan warisan yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah tidak jelas.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memperjelas surat keterangan warisan atau turun warisan yang menjadi dasar beralihnya tanah sengketa dari Sugimin kepada Sugiman.

Permohonan banding yang diajukan oleh pemohon tersebut ditanggapi dengan putusan hakim Pengadilan Tinggi Semarang yakni putusan nomor 253/Pdt/2016/PT SMG., sebagaimana intinya yakni menguatkan Putusan Pengadilan di tingkat pertama, dan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara. Hasil putusan tersebut didasari oleh pertimbangan hakim di tingkat banding yakni sebagai berikut :

- Menimbang, bahwa Para Tergugat mohon kepada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut dan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah membatalkan dan menolak gugatan Penggugat
- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding meneliti dan mempelajari memori banding pembanding dan dihubungkan dengan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut ternyata tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan kembali, karena pada hakikatnya alasan-alasan pembanding tersebut hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan dari hasil pemeriksaan di tingkat pertama dan

telah pula dipertimbangkan secara tepat dan benar, sehingga keberatan-keberatan semacam ini patut untuk ditolak.

- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding membaca dan meneliti secara saksama berkas perkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 1 Desember 2015 Nomor 61/Pdt.G/2015/PN.SKH. yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini di tingkat banding.
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 1 Desember 2015 Nomor 61/Pdt.G/2015/PN.SKH, haruslah dikuatkan.

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa upaya Para Tergugat untuk mempertahankan haknya melawan Penggugat tidak berhasil. Pertimbangan hakim dalam tingkat banding tersebut telah menyatakan bahwa tidak ada hal baru untuk dipertimbangkan kembali sehingga dalam perkara ini, Para Tergugat telah kalah di persidangan tingkat banding.

Dengan dikeluarkannya putusan tingkat banding tersebut, Para Tergugat kemudian menempuh upaya hukum tingkat kasasi yang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 September 2016 untuk membatalkan putusan hakim di tingkat banding. Upaya hukum di tingkat kasasi ini pada akhirnya berhasil membatalkan

putusan di tingkat banding dan tingkat pertama. Pembatalan putusan banding ini di tingkat kasasi menimbulkan adanya fenomena menarik yang membuat keadilan hukum terkait dengan perkara ini patut dipertanyakan.

Pertama-tama, ditelusuri kembali dalam perkara ini akar permasalahan yang terjadi adalah sengketa waris antara para pihak. Terdapat fakta bahwa tanah waris yang menjadi objek sengketa belum dibagi waris setelah pemilik tanah tersebut meninggal dunia. Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa tanah tersebut telah diwaris, dibaliknama, dan disertifikatkan atas nama Sugiman sendiri. Hal ini memang jelas merupakan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Bagaimana mungkin tanah waris yang belum dilakukan pembagian waris kepada para ahli warisnya, dapat didaftarkan dan disertifikatkan oleh orang yang bukan merupakan pemilik asli tanah tersebut.

Namun terkait dengan gugatan Penggugat perlu dipertimbangkan lagi dalam kronologi perkara bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Maka adapun celah-celah yang dapat menolak gugatan Penggugat dan membatalkan putusan di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Banding yakni:

Yang pertama, Penggugat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk menuntut pembatalan dengan tujuan memperoleh hak waris sebagaimana telah dikuasai dan diambil alih oleh ahli waris lainnya yakni almarhum Sugiman dan digantikan oleh anak-anaknya yakni Tergugat I dan Tergugat II. Maka apabila Penggugat beragama islam sebagaimana tercantum dalam identitas para pihak dalam hal ini yang lebih berhak untuk mengadili perkara sengketa waris ini adalah Pengadilan Agama.

Mengacu kepada Undang-Undang No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang dulu hanya berwenang memeriksa dan memutus perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang Perkawinan, Kewarisan, Wasiat, dan Hibah yang dilakukan berdasarkan hukum Islam, serta Wakaf dan Shodaqoh, tetapi sekarang wewenangnya diperluas lagi setelah diundangkannya Undang-undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas undang-undang No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sehingga wewenangnya diperluas meliputi perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syari'ah. Kemudian Undang-undang ini diamandemen lagi dengan lahirnya Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No 7 Tahun 1989. Perubahan dan penambahan beberapa pasal dalam Undang-undang ini mengindikasikan bahwa kewenangan Peradilan Agama menjadi kuat dan lebih luas memiliki kewenangan menyelesaikan sengketa hak milik antara orang Islam, serta dihapuskannya hak opsi dalam penyelesaian perkara waris. Politik hukum terhadap perubahan Undang-undang Peradilan Agama yang memperkuat dan memperjelas kedudukan dan kewenangan Peradilan Agama semakin membuat keberadaan Peradilan Agama menjadi bagian unsur cabang kekuasaan dalam bidang Kehakiman (Yudikatif).⁵⁶

Selain itu diperjelas lagi dalam Pasal 2 Undang-undang No. 50 Tahun 2009 menjelaskan bahwa peradilan agama merupakan salah satu kekuasaan yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa perdata bagi

⁵⁶ Sudarja Ardiansyah, 17 Mei, 2022, Eksistensi Peradilan Agama Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia, https://pataliawang.go.id/index.php?Itemid=879&catid=121&id=564%3Aeksistensi-peradilan-agama-dalam-sistem-ketatanegaraan-indonesia&option=com_content&view=article diakses pada 5 Juni 2023

pemeluk agama Islam. Maka, akan lebih tepat jika Penggugat sejak awal mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Agama sebagaimana sesuai dengan aturan kekuasaan kehakiman pengadilan yang berlaku dalam menangani perkara.

Kemudian permasalahan kedua yakni Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan Penggugat dikarenakan terdapat unsur yang melawan hukum yakni penguasaan hak atas tanah waris yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Majelis hakim di tingkat pertama dan tingkat banding (*Judex Factie*) mempertimbangkan perkara ini dengan berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Maksud dari pernyataan tersebut adalah bahwa sertifikat hak milik atas nama Sugiman memang sah dan sudah terdaftar namun pendaftaran sertifikat tersebut tidak sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Maka dapat diindikasikan bahwa telah terjadi kecurangan terkait dengan pendaftaran sertifikat atas tanah waris tersebut.

Namun *Judex factie* tidak mempertimbangkan adanya keterlambatan pengajuan gugatan sebagaimana sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seseorang kehilangan hak untuk mengajukan gugatan atas penguasaan sebidang tanah oleh pihak lain dengan itikad baik dan atas penguasaan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik lebih dari 5 (lima) tahun. Sebagaimana dalam kronologi perkara, Penggugat mengajukan gugatan kepada

pengadilan negeri selama 41 tahun lamanya setelah diterbitkan sertifikat tersebut.

Aspek yang dapat dikaji selanjutnya adalah hal lain yang memicu adanya kelemahan dalam Putusan pengadilan Tinggi sehingga putusan tersebut berpotensi untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung yakni terdapat pada pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi sebagaimana menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding meneliti dan mempelajari memori banding pembanding dan dihubungkan dengan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut ternyata tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan kembali, karena pada hakikatnya alasan-alasan pembanding tersebut hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan dari hasil pemeriksaan di tingkat pertama dan telah pula dipertimbangkan secara tepat dan benar sehingga keberatan-keberatan semacam ini patut untuk ditolak. Kemudian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini di tingkat banding. Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 1 Desember 2015 Nomor 61/Pdt.G/2015/PN.SKH, haruslah dikuatkan.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut tidak memuat alasan dasar yang jelas dan rinci. Sesuai dengan asas putusan, putusan yang dijatuhkan haruslah berdasarkan pertimbangan yang jelas dan rinci. Adapun yang menjadikan putusan tersebut tidak cukup pertimbangan mengacu kepada alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan

pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi, atau doktrin hukum. Hal ini ditegaskan dalam pasal 23 Undang-undang No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No.4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum.⁵⁷

Upaya pembatalan putusan banding ini disertai dengan keterangan pemohon kasasi yang menegaskan bahwa Pengadilan Tinggi Semarang sama sekali tidak memberi dasar dan alasan untuk pengambil alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 21 Putusan Nomor 253/Pdt/2016/PT SMG.

Selain itu dicantumkan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya, yaitu:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: “Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah penguraian saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian

⁵⁷ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017) hal. 888-889.

sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli“.

- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup” “Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”.

Dari penjelasan di atas, maka upaya Para Pemohon Kasasi yang sebelumnya adalah Para Tergugat dalam hal ini patut untuk dapat dikabulkan. Putusan Pengadilan di tingkat banding terkait dengan perkara ini dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung karena putusan tersebut pada dasarnya putusan tingkat banding ini mengandung cacat sebagaimana hanya mengadili sendiri menguatkan putusan di Pengadilan tingkat pertama namun tidak memuat alasan-alasan yang jelas dan rinci serta tidak mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini.

B. Analisis Penyelesaian Perkara Tentang Penolakan Penguasaan atas Tanah dalam Putusan No. 767 K/PDT/2017

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis

adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang atas haknya, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi hak miliknya, tidak diserahkan kepada pihak lain.⁵⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penata-gunaan Tanah, Pasal 1 sub 2 mendefinisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah tersebut. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁵⁹

Seperti yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya, sengketa waris atas tanah yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Sukoharjo sebagaimana telah diputus oleh majelis hakim tingkat pertama bahwa Penggugat berhak untuk mendapatkan bagian dari tanah waris yang menjadi objek sengketa serta mengabulkan penguasaan atas tanah atas Penggugat. Akibat adanya upaya hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, hak penguasaan atas tanah yang telah dilimpahkan kepada Penggugat itu dibatalkan oleh putusan hakim di tingkat Kasasi.

Akibat dari pembatalan putusan No. Nomor 253/PDT/2016/PTSMG di tingkat banding ini yang turut membuat putusan Pengadilan di tingkat pertama tidak

⁵⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005) h.73.

⁵⁹ *Ibid.*

berlaku lagi atau batal demi hukum. Sehingga dalam hal ini gugatan Penguasaan atas tanah tersebut tidak telah gagal untuk dimenangkan di persidangan.

Jika diamati secara sekilas, perkara ini sangat menarik untuk dikaji. Posisi Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari pemilik tanah yang sudah meninggal pada akhirnya tidak mendapatkan hak untuk menguasai tanah waris yang seharusnya dapat dibagi kepada seluruh ahli waris secara rata namun ternyata telah dikuasai secara sepihak oleh almarhun Sugimin yang digantikan ahli warisnya yakni Tergugat I dan Tergugat II. Tentu saja hal ini menimbulkan rasa ketidakadilan sebagaimana menurut ketentuan pewarisan, apabila seseorang meninggal dunia yang meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah atau hak milik, maka harta warisan tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan berpindah karena peristiwa hukum.⁶⁰

Maka terkait dengan hal tersebut mengingat kembali bahwa Penggugat mengajukan gugatan setelah lewat dari 41 tahun. Meskipun begitu, Penggugat tidak dapat dikatakan lalai dikarenakan Penggugat tidak diberitahu akan adanya sertifikat hak milik yang telah terbit. Dalam hal ini dapat diasumsikan bahwa Penggugat menggunakan pendekatan orang desa, yakni membiarkan tanah waris tersebut diolah dan dikerjakan oleh sanak saudaranya yakni Sugiman karena tidak mau dikatakan sebagai seorang yang serakah, tetapi pada akhirnya Penggugat tidak terima jika tanah tersebut dimanfaatkan dan dijual kepada pihak lain tanpa persetujuan pengugat. Namun, mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seseorang kehilangan hak untuk mengajukan gugatan atas penguasaan sebidang tanah oleh pihak lain dengan itikad

⁶⁰ Chindy F. Lamia, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan", *Jurnal Lex Privatum* vol. 2, no. 3, 2014, h. 95.

baik dan atas penguasaan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik lebih dari 5 (lima) tahun, hal mana telah dapat dibuktikan oleh Para Pemohon Kasasi yang sebelumnya sebagai Para Tergugat dalam perkara tersebut. Sehingga sebagaimana telah melewati batas penuntutan pembatalan sertifikat hak milik.

Jika ditinjau lebih lanjut dalam putusan No. 767 K/PDT/2017 tersebut secara tidak langsung telah disetujui karena tidak dipertimbangkan kembali bahwa Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Sugimin gugatan hak waris dikabulkan, namun gugatan penguasaan atas tanah tidak dikabulkan karena sudah ada sertifikat yang lebih dari 5 tahun. Maka karena itu Suginem telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan atas penguasaan objek sengketa oleh Para Pemohon Kasasi, sehingga gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim di Tingkat Kasasi.

Dalam hal ini, putusan Pengadilan Tinggi yang menjadi acuan MA dalam pertimbangan hakimnya, sebagaimana putusan tersebut telah memperkuat pertama tanpa adanya alasan yang jelas dan rinci. Mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Pengugat, diatur dalam Pasal 1365 BW yang berbunyi: *”tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”*; Menimbang, bahwa memperhatikan bunyi Pasal 1365 BW tersebut, perbuatan melawan hukum mengandung empat unsur, yaitu:

1. Perbuatan melanggar hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Kesalahan;
4. Adanya kausalitas;

Judex Facti telah salah menerapkan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*), karena tidak memuat

dasar alasan yang jelas dan rinci dalam perkara tersebut, bahwa *Judex Facti* tidak merinci secara jelas atau menguraikan atau menjelaskan unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) yang telah dilanggar oleh Tergugat I, II, III, IV dan V; sebagaimana peran hakim dalam perkara perdata adalah bersifat pasif. Hakim hanya terbatas menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan Penggugat dan Tergugat. Hakim hanya terbatas mencari dan menemukan kebenaran formil, serta kebenaran tersebut diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung. Sehubungan dengan sifat pasif tersebut sekiranya apa yang digugat dan diminta Penggugat adalah benar, tetapi Penggugat tidak mampu menunjukkan bukti tentang kebenaran yang diyakininya maka hakim harus menyingkirkan keyakinan itu, dengan menolak dalil gugatan karena tidak didukung dengan bukti dalam persidangan.⁶¹

Hakim dalam menyelesaikan suatu perkara harus mengadili menurut hukum dan untuk memperoleh, menemukan pengertian maupun makna yang tepat tentang mengadili menurut hukum tersebut harus mengacu pada prinsip yang mendasarinya. Adapun tolok ukur sebagai makna mengadili menurut hukum yaitu mengadili menurut hukum merupakan salah satu asas mewujudkan negara berdasarkan atas hukum. Setiap putusan hakim harus mempunyai dasar hukum substansif dan prosedural yang telah ada sebelum perbuatan melawan hukum atau pelanggaran hukum terjadi.⁶²

Dalam perkara perdata, hakim mengadili sesuai dengan hukum acara yakni hukum formil yang berfungsi untuk mempertahankan atau menegakkan hukum perdata

⁶¹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), h.569.

⁶² Herowati Poesoko, "Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Penyelesaian Perkara Perdata", *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* vol. 1, no. 2, 2015: 215–237, h.228.

materiil dengan mengatur tata cara mengajukan tuntutan hak, memeriksa, memutuskan, dan melaksanakan putusan. Maka prosedur dalam hukum acara sangat penting untuk memastikan bahwa penyelesaian perkara perdata dilakukan secara adil dan efektif.⁶³ Maka dalam hal ini untuk mewujudkan penyelesaian perkara secara efektif, baik hakim maupun semua pihak yang berperkara harus dapat bekerjasama dengan baik serta mematuhi prosedur-prosedur beracara di pengadilan baik dalam mengajukan gugatan sebagaimana harus menyampaikan dalil-dalil secara jelas serta dalam menjatuhkan putusan sebagaimana harus didasari dengan dasar-dasar hukum yang jelas dan rinci.

Namun, sesuai dengan tradisi hukum yang berlaku, hukum wajib mengutamakan penerapan hukum tertulis, kecuali kalau akan menimbulkan ketidakadilan, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Hakim bukan “mulut” atau “corong” undang-undang melainkan “mulut-corong” keadilan.⁶⁴

Jika ditinjau mengenai akibat yang ditimbulkan dari penjatuhan putusan No. 767 K/PDT/2017 oleh Mahkamah Agung terkait dengan penolakan penguasaan atas tanah ini apabila masih ditemukan rasa ketidakadilan bagi para pihak yang kalah yakni Penggugat sebagaimana telah gagal dalam memperoleh hak atas tanah tersebut, maka Penggugat dapat menempuh langkah hukum lainnya yang sesuai dengan perkara ini yakni sebagai berikut :

a. Langkah Administrasi

Sertifikat hak milik atas tanah ada pada posisi penilaian hukum Tata Usaha Negara, dan tunduk kepada syarat-syarat sahnya dari suatu Surat Keputusan Tata negara, dan apabila dibuat secara

⁶³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2018), h.2.

⁶⁴ Herowati Poesoko, “Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* vol. 1, no. 2, 2015, h.228.

tidak sah, maka sertifikat Hak milik atas tanah itu akan dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara⁶⁵

Sesuai ketentuan pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997, sertifikat yang sudah diterbitkan lebih dari 5 tahun diperoleh dengan itikad baik, kepada yang memperolehnya tidak dapat dituntut lagi. Namun demikian, sertifikat sebagai bukti yang kuat dan sempurna tidaklah tertutup untuk dibuktikan sebaliknya. Prosedur dan tatacara sebagaimana ditentukan dalam undang-undang mengharuskan adanya pengumuman kepada publik selama 60 hari sebelum sertifikat diterbitkan esensinya adalah publikasi terbuka kepada masyarakat umum sebelum sertifikat hak milik diterbitkan agar bagi barang siapa yang merasa berhak atau ikut merasa berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan. Pihak yang berkeberatan diberikan kesempatan oleh pihak Badan Pertanahan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk membuktikan kebenaran dalil keberatannya, dan penerbitan sertifikat ditunda sampai ada keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila Sertifikat hak milik atas tanah sudah terbit maka sertifikat tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan apabila ada pihak yang berkeberatan terhadap terbitnya sertifikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara maka pihak yang berkeberatan atas terbitnya sertifikat itu dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pihak yang mengajukan keberatan atas terbitnya sertifikat adalah pihak ketiga, namun pasal. 55 UU N0.5 tahun 1986 adalah ketentuan hukum tenggang waktu mengajukan gugatan hanya untuk

⁶⁵ Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya , N0.23/B/TUN/1999/PT.TUN.SBY tgl, 18 Juni 1999, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, No.01/G.TUN/2007/PTUN-DPS, tgl. 19 Juli 2007.

pihak yang dituju oleh K.TUN, sedangkan pihak ketiga yang tidak dituju oleh K.TUN tidak dijangkau. Maka dengan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung N0.2 tahun 1991, adalah sebagai pengisi kekosongan hukum yang memberikan hak kepada pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan sertifikat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.⁶⁶

b. Langkah Pidana

Dalam perkara sengketa atas tanah yang terjadi antara Suginem dan almarhum Sugiman yang digantikan oleh ahli warisnya di persidangan sesuai dengan kasus posisi yang telah disebutkan terlebih dahulu, Suginem mendalilkan adanya tindakan kecurangan yang dilakukan oleh pihak Tergugat dalam melakukan pendaftaran atas tanah waris atas nama Sugiman yakni pemalsuan surat persetujuan ahli waris untuk pembagian warisan sebagaimana merupakan bukti konkrit yang dibutuhkan untuk mendaftarkan sertifikat atas tanah waris milik Sugimin yang belum dibagi waris tersebut.

Peran sertifikat di dalam kepemilikan tanah sangatlah penting apalagi di dalam penyelesaian perkara perdata maupun pidana, karena bukti surat merupakan bukti yang sangat penting dalam memperoleh kebenaran, kepastian dan keadilan dalam suatu sengketa di dalam kepemilikan tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti surat tertulis yang memiliki banyak fungsi dan

⁶⁶ I Ketut Artadi, "Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar", Laporan Penelitian Fakultas Hukum Universitas Udayana 2016, h.1.

melindungi pemiliknya. Karena Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat.⁶⁷

Sanksi Pemalsuan dokumen terkait dengan penerbitan sertifikat dapat dilihat dari penerapan pasal 263, KUHP yakni sebagai berikut :

- 1) Barangsiapa membuat secara tidak benar atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan, atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah – olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- 2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat yang isinya tidak benar atau yang dipalsu, seolah–olah benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

c. Langkah Perdata

Dalam Hukum perdata penyerobotan tanah warisan terkait dengan upaya satu atau dua ahli waris untuk menggelapkan hak dari ahli waris lainnya dalam bentuk penggelapan hak dengan melakukan pendudukan atau pemanfaatan tanah warisan secara diam diam, penjualan diam diam atau pengikatan kredit dengan peletakan hak

⁶⁷ Ary Octaviyanty, dkk., “Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Ditinjau Dari Pasal 263 Dan 264 KUHP”, *BHAKTI HUKUM Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, vol.1 no.1, 2022, h.229.

tanggung secara diam diam. Semua perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum satu ahli waris terhadap ahli waris lainnya sesuai Pasal 1365 KUHPerdara. Perbuatan melawan hukum berupa penggelapan hak ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum terhadap hak subyektif orang lain yang menimbulkan kerugian sesuai Pasal 1365 KUHPerdara.⁶⁸

Penyerobotan tanah warisan merupakan perbuatan melawan hukum yang melawan hak subyektif ahli waris yang mempunyai bagian mutlak terhadap harta peninggalan. Bentuk penyerobotan tanah warisan seperti penggunaan tanpa izin, penjualan tanah warisan tanpa izin, pengikatan hak tanggungan tanpa izin, penggelapan hak dan lain lain yang merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam hukum acara perdata dikenal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Gugatan PMH), yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Pasal 1365 KUHPerdara telah mengomodasi ketentuan tersebut: bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikannya. Hubungan antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkannya itu secara kausalitas harus langsung, yaitu PMH tersebut secara langsung yang menyebabkan terjadinya kerugian, sebagai satusatunya alasan munculnya kerugian (*Adequate Veroorzaking*). Kerugian itu harus merupakan akibat dari perbuatan salah dari si pelaku, yang tanpa perbuatannya itu kerugian

⁶⁸ Betty Willy W. dkk.,” Penyelesaian Hukum Penyerobotan Tanah Warisan Menurut Legitime Portie Dalam Hukum Waris Perdata”, *Jurnal Lex Administratum*, vol.9, no.1 , 2021. h.33

tersebut tidak akan muncul. Dengan terpenuhinya unsur-unsur di atas maka seseorang dapat menuntut ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum.⁶⁹

Sehubungan dengan gugatan yang telah diajukan oleh Suginem sebagai kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo ini pada dasarnya gugatan tersebut menuntut adanya pembatalan sertifikat yang telah terbit selama lebih dari 5 tahun. Maka gugatan tersebut patut untuk ditolak oleh majelis hakim di tingkat kasasi. Dalam upaya pengajuan gugatan perdata ini, Penggugat dapat memperkuat pembuktian terkait dengan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak Tergugat serta menuntut adanya ganti rugi sebagaimana sesuai dengan haknya yakni setengah dari hak waris sebagaimana yang menjadi haknya sendiri atas tanah waris tersebut.

Putusan hakim memiliki kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, kekuatan eksekutorial. Untuk itu putusan hakim memiliki kekuatan eksekutorial dimana putusan tersebut dapat dijalankan apabila telah memiliki kekuatan hukum tetap. Kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa-apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat Negara, termasuk pemberian ganti rugi atas putusan hakim mengenai penguasaan tanah tanpa hak. Pemberian ganti rugi pula dapat dilaksanakan apabila telah ada kesepakatan 57 bersama dalam upaya penyelesaian penguasaan tanah tanpa hak melalui upaya mediasi dan juga arbitrase.

⁶⁹ Nolang Nanggala, "Penyelesaian Kasus Sengketa Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan No 31/Pdt.G/2017/PN.Unr)", Skripsi Universitas Sultan Agung Semarang, 2022, h. 49. tidak dipublikasikan

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. *Judec factie* tidak mempertimbangkan adanya keterlambatan pengajuan gugatan sebagaimana sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seseorang kehilangan hak untuk mengajukan gugatan atas penguasaan sebidang tanah oleh pihak lain dengan itikad baik dan atas penguasaan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik lebih dari 5 (lima) tahun. Selain itu adanya kelemahan dalam Putusan pengadilan Tinggi sehingga putusan tersebut berpotensi untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung karena tidak memuat alasan dasar yang jelas dan rinci. pasal 23 Undang-undang No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No.4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum. Maka upaya pembatalan putusan di tingkat banding terkait dengan penguasaan hak atas tanah dalam hal ini patut untuk dapat dikabulkan. Putusan Pengadilan di tingkat banding terkait dengan perkara ini dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung karena putusan tersebut pada dasarnya putusan tingkat banding ini mengandung cacat.
2. Hakim dalam menyelesaikan suatu perkara harus mengadili menurut hukum dan untuk memperoleh, menemukan pengertian maupun makna yang tepat tentang mengadili menurut hukum tersebut harus mengacu pada prinsip yang mendasarinya. Adapun tolok ukur sebagai makna mengadili menurut hukum yaitu mengadili

3. menurut hukum merupakan salah satu asas mewujudkan negara berdasarkan atas hukum. Setiap putusan hakim harus mempunyai dasar hukum substansif dan prosedural yang telah ada sebelum perbuatan melawan hukum atau pelanggaran hukum terjadi.⁷⁰Maka dalam hal ini untuk mewujudkan penyelesaian perkara secara efektif, baik hakim maupun semua pihak yang berperkara harus dapat bekerjasama dengan baik serta mematuhi prosedur-prosedur beracara di pengadilan. Jika ditinjau mengenai akibat yang ditimbulkan dari penjatuhan putusan No. 767 K/PDT/2017 oleh Mahkamah Agung terkait dengan penolakan penguasaan atas tanah ini apabila masih ditemukan rasa ketidakadilan bagi para pihak yang kalah yakni Penggugat sebagaimana telah gagal dalam memperoleh hak atas tanah tersebut, maka Penggugat dapat menempuh langkah hukum lainnya yang sesuai dengan perkara ini yakni sebagai berikut:
 - a. Langkah Administrasi, sebagaimana sertifikat hak milik atas tanah ada pada posisi penilaian hukum Tata Usaha Negara, dan tunduk kepada syarat-syarat sahnya dari suatu Surat Keputusan Tata negara, dan apabila dibuat secara tidak sah, maka sertifikat Hak milik atas tanah itu akan dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.
 - b. Langkah Pidana, sebagaimana terdapat tindakan kecurangan yang dilakukan oleh pihak Tergugat dalam melakukan pendaftaran atas tanah waris atas nama Sugiman yakni pemalsuan surat persetujuan ahli waris yang dapat dituntut dengan pasal 263, KUHP terkait dengan pemalsuan dokumen dalam penerbitan sertifikat hak.
 - c. Langkah Perdata, sebagaimana termasuk Perbuatan melawan hukum berupa penggelapan

⁷⁰ Herowati Poesoko, “Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* vol. 1, no. 2, 2015: 215–237, h.228.

- d. hak ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum terhadap hak subyektif orang lain yang menimbulkan kerugian sesuai Pasal 1365 KUHPerduta.dengan dijelaskan secara rinci unsur-unsur yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dalam pasal tersebut.

B. Saran

Pendaftaran hak-hak atas tanah di Indonesia khususnya hak milik harus diperhatikan karena dengan adanya sengketa yang terjadi adalah bukti bahwa masih banyak kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah yang terjadi entah dari Undang-undang itu sendiri dan juga ada oknum - oknum yang sengaja melakukan perbuatan yang merugikan orang lain demi suatu kepentingan, terlebih pejabat-pejabat yang diberikan tugas untuk mendaftarkan tanah-tanah tersebut yang tidak teliti dalam meninjau kebenaran dari suatu data bidang tanah yang didaftarkan. Oleh sebab itu para pemimpin bangsa dan pejabat - pejabat di Negara kita ini harus mempersiapkan suatu sistem pendaftaran tanah yang baru berdasarkan asas-asas dan jiwa dari pada hukum itu sendiri yang benar-benar menjamin hak seluruh komponen masyarakat demi terciptanya tujuan dari pada hukum itu sendiri.

Upaya pencegahan akan banyaknya terjadi sengketa tanah di masyarakat, disarankan kepada organisasi pemerintah dan non-pemerintah untuk meningkatkan peran pentingnya dalam meluncurkan kampanye pendidikan yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hak atas tanah. Kampanye ini dapat melibatkan seminar, lokakarya, atau pelatihan untuk menyampaikan informasi yang relevan dan penting. Pemangku kepentingan seperti pemilik tanah, pemimpin masyarakat, dan tokoh agama sangat penting dalam membangun kesadaran dan mempromosikan pembagian hak waris yang adil. Pemangku kepentingan ini dapat menjadi agen

perubahan di komunitas masyarakat dan membantu menyebarkan informasi tentang pentingnya pemahaman dan perlindungan hak-hak tanah.

Selain itu, penting untuk memastikan bahwa hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan pembagian hak waris ditegakkan secara adil dan transparan. Sistem pengadilan harus memberikan akses yang mudah bagi masyarakat untuk menyelesaikan perselisihan tanah dan kasus pembagian warisan. Pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan hukum ini juga penting untuk memastikan perlindungan hak-hak individu. Dengan kesadaran yang lebih tinggi tentang hukum tanah di Indonesia, masyarakat dapat berpartisipasi secara aktif dalam memperjuangkan dan melindungi hak-hak mereka. Peningkatan pemahaman ini juga dapat membantu mengurangi konflik dan ketidakadilan di lingkup pertanahan dan hak milik atas tanah

C. Penutup

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan di dalamnya, yang jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik, saran yang membangun demi perbaikan skripsi ini menjadi lebih baik. Penulis harap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca, khususnya bagi penulis sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- Abraham, Radinal. “Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Lex Privatum* vol.5, no.1, Februari 2017.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Ardiansyah, Sudarja. 17 Mei, 2022, Eksistensi Peradilan Agama Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia, https://pataliwang.go.id/index.php?Itemid=879&catid=121&id=564%3Aeksistensi-peradilan-agama-dalam-sistem-ketatanegaraan-indonesia&option=com_content&view=article diakses pada 5 Juni 2023
- Artadi, I Ketut. “Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar”, Laporan Penelitian Fakultas Hukum Universitas Udayana 2016.
- Ash Shiddiegy, Hasbi . *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang. 1984.
- Ash-Shiddieqy, Teungku Muhammmad Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang: Pustaka Rizki Putra.1999.
- Askar. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*”, *Journal of Lex Theory (JLT)* Vol. 3 No. Juni, 2022.
- Ayu, Nanda.“Bagaimana Sih Cara Membuat Sertifikat Tanah Secara Mandiri?”, <https://ppid.semarangkota.go.id/kb/>, diakses 21 Maret 2023

- Bur, Arifin dan Desin Apriani, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *Jurnal UIR Law Review* vol.1 No. 2, Oktober 2017, diakses pada 15 November 2022.
- Diantha, I Made Pasek. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, PT. Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta, 2017.
- Efendy, Jonaedy. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana. 2018.
- Ekawati, Dian. dkk., "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat*, vol.2, no.1.
- Gayatri, Silvia, dkk, 2021, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi." *Jurnal Analogi Hukum* vol.3 no.1.
- Habiburrahman. "Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Desa Suela, Kecamatan Suela, Kabupaten Lombok Timur)", *Skripsi* Program Sarjana Universitas Muhammadiyah Mataram, (NTT,2022). Tidak dipublikasikan.
- Hadikusuma, Hilman. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1992.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2017.

- Harsono, Boedi. *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja*. Jakarta: Jambatan.1971.
- Lamia, Chindy F.. “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan”, *Jurnal Lex Privatum* vol. 2, no. 3, 2014.
- Lempoy, Putri Gracia. “Kajian Hukum Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata.” *Lex Crimen*, vol. 6, no. 2, 2017.
- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, “*Hak dan Kewajiban Warga Negara Indonesia dengan UUD 1945*”, MKRI.id, Agustus, 11, 2015, <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=11732>, diakses pada 22 September 2022.
- Manan, Abdul. *Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2008.
- Mas, Marwan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor : Ghalia Indonesia. 2011.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria, Karunika*. Jakarta: Universitas Terbuka. 1998.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Maha Karya Pustaka. 2019.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka. 2018.
- Musta'in dan Sukarni, “Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang”, *Jurnal Akta* vol.4, no. 2, 2017.

- Nadzir, Muhammad. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003.
- Nanggala, Nolang. “Penyelesaian Kasus Sengketa Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan No 31/Pdt.G/2017/PN.Unr)”, Skripsi Universitas Sultan Agung Semarang, 2022. Tidak dipublikasikan.
- Nasution, Adelina. “Pluralisme Hukum Waris di Indonesia”, *Jurnal Al-Qadhâ*: vol.5, no.1,2018.
- Octaviyanty,Ary, dkk., “Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Ditinjau Dari Pasal 263 Dan 264 KUHP”, *BHAKTI HUKUM Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, vol.1 no.1, 2022.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama. Bandung: Mandar Maju. 1999.
- Poesoko, Herowati. “Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* vol. 1, no. 2, 2015.
- Pratama, Fajar Yuda. “Daluwarsa Penghapus Hak Milik Dalam Sengketa Perdata.” *Skripsi Program Sarjana Universitas Islam Indonesia*, (Yogyakarta, 2012). Tidak dipublikasikan.
- Putra, I Made AriSudana dan Ketut Wetan Sastrawan. “Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan Di Pengadilan Negeri Singaraja.” *Jurnal Kertha Widya* vol.5, no.2. 2017.

- Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya ,
N0.23/B/TUN/1999/PT.TUN.SBY tgl, 18 Juni 1999,
Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
Denpasar, No.01/G.TUN/2007/PTUN-DPS, tgl. 19 Juli
2007.
- Riyadi, Slamet. “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas
Tanah Yang Tumpang Tindih.” *Skripsi* Program Sarjana
Universitas Pancasakti Tegal, (Tegal: 2019), Tidak
dipublikasikan.
- Rosyadi, Valen Thalia ‘Ala. “Problematika Jual Beli Tanah
Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli”, *Skripsi*
Program Sarjana UIN Walisongo Semarang (Semarang,
2021). Tidak dipublikasikan.
- Ruslan, Rosady. *Metode Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo
Persada. 2010.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*.
Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2015.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta:
Kencana. 2005.
- Setyarini, Eka Puji. dkk, “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas
Tanah Karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan Pada
Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran
Tanah”, *Jurnal Kementerian Pendidikan dan
Kebudayaan Magister Kenotariatan Universitas
Brawijaya*, Fakultas Hukum Malang, 2014.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. “Arti Penting Pendaftaran
Tanah Untuk Pertama Kali.” *Jurnal Negara Hukum*, vol.2
no.2, November 2011.

- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamui, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* Jakarta. Rajawali Pers. 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1986.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta : PT Rineka Cipta. 2007.
- Sulaiman., Robintan. “Lebih Lanjut Mengenai Hukum Agraria”, <https://www.youtube.com/watch?v=td4u7BddWPA>, 2 Maret 2022, diakses pada 15 Januari 2023.
- Sumarja, FX.. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, (Yogyakarta : STPN Press) 2015.
- Sutantio, Rento Wulan. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Mandar Maju. 2009.
- Suteli, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Wardhana, Widy. *Pengertian Hak Dan Keawajiban Warga Negara*, <http://academia.edu>, diakses tanggal 12 Mei 2020.
- Willy W., Betty dkk.,” Penyelesaian Hukum Penyerobotan Tanah Warisan Menurut Legitime Portie Dalam Hukum Waris Perdata”, *Jurnal Lex Administratum*, vol.9, no.1 , 2021.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- A. Putusan No. 61/Pdt.G/2015/PN Skh.**
- B. Putusan No. 253/PDT/2016/PT SMG**
- C. Putusan No. 767 K/PDT/2017**

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI

1. Nama Lengkap : Sholihatussa'adah
2. Tempat & tanggal lahir : Kudus, 19 Januari 2001
3. Kewarganegaraan : Indonesia
4. Alamat : Kalirejo, Rt.05/Rw.04 Kec.
Undaan Kab. Kudus
5. Jenis Kelamin : Perempuan
6. Agama : Islam
7. No Telp : 085848394310
8. Email :
sholihatussaadah_1902056091@student.walisongo.ac.id

PENDIDIKAN

1. 2008 – 2014 : SDN 1 Kalirejo
2. 2014 – 2017 : SMP NU Al Ma'ruf Kudus
3. 2017 – 2019 : SMAN 2 Kudus
4. 2023- sekarang : UIN Walisongo Semarang

PENGALAMAN ORGANISASI

1. Volunteer American Corner UIN Walisongo Semarang
2. Kru Magang LPM Justisia
3. Walisongo Sport Club

PENGALAMAN MAGANG

1. Pengadilan Agama Pati
2. Pengadilan Negeri Pati
3. Kejaksaan Negeri Semarang