

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS SENGKETA PENGUASAAN
TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 3454 K/Pdt/2019)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)



Disusun Oleh :

ADITTA RYAN PRADANA

1702056019

PRODI ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) WALISONGO

SEMARANG

2024

HALAMAN DEKLARASI

Dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab. Penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain. Dengan demikian, skripsi ini tidak berisi pemikiran orang lain kecuali informasi tersebut dalam referensi kepustakaan maupun yang bersifat bahan rujukan.

Semarang, Jum'at 21 Juni 2024



Aditta Ryan Pradana

NIM: 1702056019



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

Alamat: Prof. Dr. HAMKA Kampus III Ngaliyan Telp/Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Aditta Ryan Pradana

NIM : 1702056019

Judul : **Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Sengketa Penguasaan Tanah (Studi Putusan Nomor 3454 K/Pdt/2019)**

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan **LULUS**, pada tanggal: Jum'at, 28 Juni 2024. Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I (S1) tahun akademik 2023/2024.

Semarang, 19 Juli 2024

Dewan Penguji

Ketua Sidang

Mahdaniyal Hasanah Nuriyvatiningrum

M.S.I.

NIP. 198505272018012002

Penguji Utama I

Dr. Ahmad Adib Rofiuddin M.S.I.

NIP. 198911022018011001

Sekretaris Sidang

Alfian Qodri Azizi, M.H.

NIP. 198811052019031006

Penguji Utama II

Aang Asari M.H.

NIP. 199303142019031016



Pembimbing

Alfian Qodri Azizi, M.H.

NIP. 198811052019031006

NOTA PEMBIMBING

Lamp. :-

Hal : Persetujuan Naskah Skripsi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Walisongo Semarang

di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, mengadakan koreksi dan melakukan perbaikan sebagaimana mestinya, maka kami menyatakan bahwa skripsi saudara :

Nama : Aditta Ryan Pradana

NIM : 1702056019

Fakultas : Syariah dan Hukum

Jurusan : Ilmu Hukum

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Sengketa Penguasaan Tanah
(Studi Putusan Nomor 3454 K/Pdt/2019)

Dengan ini kami setuju, dan mohon agar segera diujikan. Demikian, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 20 Juni 2024

Pembimbing,



Alfian Qodri Azizi „M.H

NIP. 1988110520119031006

MOTTO

“Tidak pernah ada bentuk tirani yang lebih besar apabila membandingkannya dengan yang telah dilakukan di bawah perlindungan hukum dan melakukannya dengan atas nama keadilan.”

Montesquieu

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT telah memberikan kekuatan dan kesabaran dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi, penulis mempersembahkan skripsi ini untuk:

1. Orang tua penulis yang dalam hal ini selalu memberikan semangat moril dan do'a yang selalu mengiringi setiap langkah penulis.
2. Semua keluarga saya yang ada di Purwodadi, Ungaran, dan Boyolali yang sering bertanya mengenai studi saya. Terima kasih untuk bantuan dan semangat dari kalian.
3. Pembimbing penulis Bapak Alfian Qodri Azizi M.H yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini.
4. Semua sahabat seperjuangan penulis Ilmu Hukum 2017 Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
5. Semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang banyak membantu dan memberikan dukungan maupun doa-doanya. Terimakasih.

ABSTRAK

Sengketa dalam bidang pertanahan adalah hal yang lumayan lazim terjadi dalam kondisi dimana sebuah tanah cukup lama tidak diperhatikan. Dalam kondisi tersebut seringkali sebidang tanah tersebut telah digunakan cukup lama baik secara ekonomi maupun sebagai tempat tinggal. Dengan alasan telah menyalahgunakan sebidang tanah dengan kurun waktu cukup lama membuat sebagian orang berfikir bahwa mereka memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut. Salah satunya ialah kasus sengketa tanah Gemasan Bandungan Kabupaten Semarang antara Tan Soegiarto Listyono selaku Pembanding / Terbanding semula Penggugat sebagai pemilik Sertifikat dengan total 3 Hak Milik (SHM) dan total keseluruhan lahan 10.000 M2 dengan Partini dkk dikelurahan Bandungan Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. dengan berdasarkan putusan pengadilan terkait sengketa lahan diatas maka kiranya diperlukan sebuah penelitian mengenai tinjauan yuridis putusan nomor 3454 K/Pdt sebgai putusan pengadilan atas sengketa tersebut.

Metode pendekatan yang akan digunakan penulis dalam meninjau kasus diatas adalah Pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepastakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Hasil dalam penelitian ini putusan Pengadilan Tingkat Pertama sampai dengan Tingkat Kasasi di atas bisa disimpulkan bahwa pengadilan pertama yaitu Perkara Perdata Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr dan pada pengadilan tinggi jawa tengah yaitu pada Putusan Nomor 345 / Pdt / 2018 / PT SMG kasus dimenangkan oleh Tan Soegiarto namun pada tingkat kasasi yaitu Putusan Nomor 3454 K/Pdt/2019 kasus sengketa tanah dimenangkan oleh Partini Cs. dasar pertimbangan hakim bahwa Mahkamah Agung adalah terlepas dari alasan-alasan kasasi *judex facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa telah terbukti tanah yang menjadi obyek sengketa harusnya pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Notaris/PPAT harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*. Meskipun pembuktian perkara perdata bersifat formil akan tetapi kebenaran materiil dari pembuktian secara formil menjadi mutlak diperlukan, karena itu dengan tidak dijadikannya Kantor Badan Pertanahan setempat dan Notaris/PPAT sebagai pihak, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Kata Kunci : Sengketa Tanah, Penyebab sengketa tanah, Pertimbangan Hakim.

KATA PENGANTAR

Allhamdullilah, puji syukur kehadiran Allah SWT karena berkat, rahmat serta karunia- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan program Strata Satu (S1) Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang guna memperoleh gelar S.H. Berbagai hambatan dan kesulitan tentu penulis alami selama penyusunan skripsi ini. Namun, dengan kesabaran, motivasi, dan dukungan dari berbagai pihak hambatan tersebut lebih mudah untuk dilalui. Oleh karenanya, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Orangtua penulis, Ibu Sri Hartati dengan tulus memberikan dukungan moral, doa, serta jerih payahnya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Hj. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H, dan Ibu Mahdaniyal Hasanah Nuriyyatiningrum, M.S.I. Selaku kepala prodi dan wakil kepala prodi Ilmu Hukum.
3. Rektor UIN Walisongo dan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo yang telah memberikan kesempatan, menyediakan, memfasilitasi penulis untuk menimba ilmu di UIN Walisongo Semarang.
4. Dosen, pegawai, dan seluruh civitas akademika di lingkungan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
5. Pembimbing penulis Bapak Alfian Qodri Azizi.,M.H.yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini.
6. Sahabat-sahabat penulis, Ahmad Fashfahis, Asrul Fauzi, Romyzal Azzam, Zakcy Ilham yang setia menemani disaat penulis menempuh pendidikan maupun disaat penulis menyelesaikan Studi S1..
7. Seluruh teman-teman seperjuangan di Program Studi Ilmu Hukum, khususnya kelas IH-A 2017

8. Semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan skripsi, terimakasih banyak. Semoga semua kebaikan kalian berbalas dengan pahala dari Allah SWT.

Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung dan tidak dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis .Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dan semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, Jum'at 21
Juni 2024



Aditta Ryan Pradana

NIM: 1702056019

DAFTAR ISI

HALAMAN DEKLARASI.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN NOTA PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN ABSTRAK.....	vi
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	vii
HALAMAN DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka	7
F. Kerangka Teori.....	11
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II LANDASAN TEORI	20
A. Pengertian Tanah.....	20
B. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah.....	23
C. Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah	25
D. Sengketa Tanah	27
BAB III KETENTUAN HUKUM SURAT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH.....	45
BAB IV ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN PERKARA NOMOR 3454 K/PDT/2019	50
A. Duduk Perkara.....	50
B. Putusan Pengadilan	53
B. Pertimbangan Hakim.....	56
BAB V PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan	61

B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA.....	63
LAMPIRAN.....	68
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	82

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia¹. Secara teorititis maupun praktis tanah mempunyai peranan penting baik dari aspek religious maupun dari aspek ekonomis². Oleh karena itu tanah sangat berarti bagi kehidupan manusia dari segala aspek. Tanah merupakan unsur penting bagi manusia dalam menjalani kehidupan dan bertahan hidup, bagi bangsa Indonesia yang merupakan negara agraris atau kepulauan, tanah jelas memiliki peran penting bagi kehidupan setiap orangnya. Bagi negara dan pembangunan, tanah menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena dengan kedudukannya yang demikian itulah pemilikan, pemanfaatan, maupun penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Setiap orang pasti membutuhkan tanah yang bahkan tidak cuma saat hidup saja, pada saat meninggal tanah masih diperlukan oleh manusia sebagai peristirahatan terakhir. Tanah mempunyai fungsi ganda yang memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia yaitu *capital asset* pun *social asset*. Sebagai *social asset* tanah adalah pada kelompok masyarakat Indonesia menjadi sarana untuk mengikat persatuan dalam hidup bermasyarakat, berbangsa serta bernegara. *Capital asset* merupakan aspek utama pada saat melakukan pengembangan pun tanah wajib dimanfaatkan serta di pergunakan sebanyak-banyaknya guna kemajuan dan kesejahteraan rakyat Indonesia secara merata dan adil, dan

¹ Vani Wirawan et al., "Rekonstruksi Politik Hukum Sistem Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Pencegahan Mafia Tanah," *Jurnal Negara Hukum* Volume 13, no. 2 (2022): 186.

² Mr. Arba, Mr. Sahnun, dan Wiwiek Wahyuningsih, "Pemberdayaan Hukum dan Kebijakan Pertanahan sebagai Upaya Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 22, no. 1 (2012): 18, <https://doi.org/10.22146/jmh.16216>.

diwajibkan juga untuk menjaga kelestariannya. Karena tanah memiliki banyak fungsi, maka dianggap sebagai investasi terbaik saat ini yang dapat mendorong pembangunan ekonomi. Sebagai investasi yang menjanjikan, tanah belum dapat menghilangkan banyak masalah di bidang pertanahan di Indonesia.

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tertulis dalam UUD 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan. Warga selalu ingin mempertahankan apa yang menjadi hak-haknya, sedangkan di satu sisi pemerintah juga harus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat Indonesia. Dibutuhkan perlindungan hukum terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat diwujudkan apabila terdapat suatu kaidah atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat.

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat sementara tanah yang ada semakin sempit karena penggunaannya untuk berbagai macam kebutuhan. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan³. Sejak dahulu, permasalahan pertanahan sudah menjadi polemik di masyarakat. Hal ini terjadi karena peranan tanah yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sehingga banyak orang berlomba-lomba dalam mempunyai dan menguasai tanah⁴.

³ Reda Manthovani dan Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23–24, <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.

⁴ Amalia Nurfitriya Syukur, Hajriyanti Nuraini, Dan Yusmiati Yusmiati, "Warga Dago Elos Melawan Keluarga Muller : Tinjauan Terhadap Jurnal The Analysis Of Judge ' S Decisions In Dago Elos Against Muller ' S Family Case : Juridical Analysis Of The Supreme Court Decision Number 109 PK / PDT / 2022 Negara Belanda di Indonesia ," *JURNAL POROS HUKUM PADJADJARAN* 4, no. 1 (2022): 55.

Kepemilikan tanah bisa dijual bersama kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah mengacu pada pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak yang terdahulu kepada pemegang hak yang baru. Terdapat dua (dua) cara pengalihan hak atas tanah, yaitu beralih serta dialihkan. Perubahan ini mengacu pada pengalihan kepemilikan tanah tanpa pemilik melakukan tindakan hukum, seperti melalui warisan. Sedangkan pengalihan adalah pengalihan hak atas tanah atas dasar pemiliknya melakukan perbuatan hukum seperti jual beli.

Peralihan hak atas tanah biasanya dilakukan melalui proses pembuatan akta baik akta jual beli, akta waris atau akta hibah yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah tersebut. Maka dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut, notaris sangat berperan agar asas *nemo plus iuris* dan asas itikad baik ini dapat diimplementasikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan agar memiliki kekuatan⁵. Hukum yang mengatur mengenai bumi dan isinya yaitu Hukum Agraria. Hukum agraria mempunyai peran yang amat penting untuk membantu memanfaatkan tanah bagi keadilan dan kemakmuran rakyat Indonesia⁶.

Abdulkadir berpendapat bahwa untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketanya. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang

⁵ Dina Catur Ayu Ningtyas, "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA," *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2023): 29.

⁶ Universitas Bung Karno, Universitas Pendidikan Ganesha, dan Hukum Tanah, "Hukum tanah sebagai bagian dari hukum agraria dalam pembangunan nasional di Indonesia" 7, no. 3 (2019): 114.

harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya⁷.

Menurut Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUH Perdata, bisa dikatakan jika penjualan tanah merupakan perikatan yang di mana salah satu pihak mengikatkan diri dalam penyerahan tanah tersebut dan pihak lainnya melakukan pembayaran berdasarkan harga yang sudah ditetapkan. Setelah adanya kata sepakat oleh para pihak, sekalipun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayarkan, tetap dianggap sudah terjadi. Namun, bahkan jika diyakini telah terjadi penjualan, hak atas tanah tidak dialihkan ke pembeli. Untuk mengalihkan hak atas tanah dari penjual ke pembeli perlu dilakukan tindakan hukum lain yaitu berupa *legal transfer* (pengalihan nama). Pengalihan (pergantian nama) tersebut bertujuan untuk menegaskan hak pembeli yang menjadi pemilik baru, maka dari itu pada “Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997”, pengalihan kepemilikan tanah harus diawasi oleh PPAT.

Praktek jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Perikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentukbentuk khusus perjanjian yang diatur dalam Undang- Undang ⁸.

Sebutan konflik dan sengketa sudah menjadi pembicaraan umum dalam pergaulan hidup manusia. Terdapat berbagai makna mengenai konflik dan sengketa yang dikemukakan oleh para pakar. Dalam istilah konflik dan sengketa terkandung pengertian adanya perbedaan kepentingan antara dua pihak atau lebih, tetapi antara konflik dan sengketa, keduanya dapat dibedakan. Konflik merupakan “pertentangan

⁷ Lelo, Gede, & Sudiatmaka, 2020, hal. 137)

⁸ Muhammad D.P. Syahrudin, Meiske Sondakh, dan Josina Emilia Londa, “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Disebabkan Pembeli Tidak Membayar Lunas Harga Tanah Yang Diperjanjikan,” *Jupendis-Itb* 1, no. 3 (2023): 1–14, <https://jurnal.itbsemarang.ac.id/index.php/JUPENDIS/article/view/228>.

antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang jika tidak diselesaikan dapat mengganggu hubungan pihak-pihak yang terlibat. Dalam suatu konflik terdapat situasi dimana dua (2) pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan. Sebuah konflik dapat berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian, atau kepada pihak lain.

Banyak permasalahan mengenai tanah yang berujung pada pertikaian maupun jalur hukum. Salah satunya ialah kasus sengketa tanah Gemasan Bandungan Kabupaten Semarang antara Tan Soegiarto Listyono selaku Pembanding / Terbanding semula Penggugat sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) 1 seluas 5.770 meterpersegi, SHM 3 seluas 2.700 meterpersegi, dan SHM 4 empat seluas 1.533 meterpersegi yang terletak di Jl. Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa - Bandungan) Lingkungan Gamasan Rt. 04 Rw. 02 Kelurahan Bandungan, Kecamatan Bandungan, Kab. Semarang bersengketa dengan para tergugat (Partini dkk) yang terdiri dari 15 orang.

Obyek sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh para Tergugat dengan tanpa alas hak dan tanpa adanya dasar hukum yang jelas serta penguasaan oleh para Tergugat atas obyek sengketa tersebut tanpa persetujuan dari Penggugat. Para Tergugat menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut semula adalah sebagai penggarap atas tanah obyek sengketa tersebut hingga kemudian sebagian didirikan bangunan oleh para Tergugat. Namun penggugat tidak menyebutkan atas dasar apa Penggugat mendapatkan peralihan hak atas tanah obyek yang disengketakan. Kalau mendapatkan waris tentunya disebutkan dijelaskan dasar peralihan haknya. Jika jual beli tentunya disebutkan Akta Jual Belinya nomer dan tahunnya, Penggugat tidak berani menyebutkan karena dalam jual beli tersebut diduga ada ketidak beresan dalam jual beli obyek yang disengketakan.

Persoalan sengketa tanah selalu ada dan selalu menarik untuk dibahas bagaimana penyelesaiannya. Dalam kenyataan sehari-hari, sengketa tanah selalu muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa tanah menjadi isu yang selalu muncul, seiring dengan bertambahnya penduduk, berkembangnya pembangunan, serta semakin luas akses bagi berbagai pihak dalam memperoleh tanah sebagai dasar untuk berkepentingan. Dapat dikatakan persoalan sengketa tanah selalu bermunculan, bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya berkaitan dengan kompleksitas masalahnya maupun kuantitasnya seiring dengan berkembangnya bidang sosial, ekonomi, dan teknologi.

Perkara tersebut diatas sampai pada PK ke MA dan Tan Soegiarto Listyono memenangkan perkara ini. Berdasarkan latar belakang yang penulis jabarkan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang bersangkutan dengan pertimbangan hakim tentang pertimbangan hakim dalam kasus sengketa penguasaan tanah yang penulis tuangkan dalam judul skripsi penulis, yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KASUS SENGKETA PENGUASAAN TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 3454 K/Pdt)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan uraian latar belakang di atas, Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum surat kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara No. 3454/K/Pdt/2019?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum surat kepemilikan hak atas tanah.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan Hakim dalam Putusan perkara No. 3454 K/Pdt/2019.

D. Manfaat Hasil Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Bagi diri sendiri
Sebagai usaha untuk menambah wawasan pengetahuan dan pemikiran bagi penulis dalam bidang hukum perdata khususnya mengenai masalah Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT).
2. Bagi ilmu pengetahuan
Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum agrarian pada khususnya, terutama mengenai penguasaan atas tanah (HPAT).
3. Bagi masyarakat
Memberikan sumbangan masukan dan informasi kepada masyarakat sehingga mereka mengetahui tentang hak penguasaan atas tanah (HPAT).

E. Tinjauan Pustaka

Secara garis besar, kegiatan penelitian adalah proses untuk mencari penyelesaian masalah melalui suatu prosedur ilmiah. Prosedur dalam kajian ilmiah ini akan mengarahkan peneliti agar hasil penelitian berdasar pada rasa tanggung jawab yang pantas diperhitungkan sebagai sesuatu yang bermakna. Tinjauan pustaka (*literature review*) ini merupakan titik tolak untuk memperkaya khazanah pengetahuan peneliti dari berbagai literatur, baik dari kajian-kajian sebelumnya maupun sumber-sumber ilmiah lain yang dilakukan dengan mendalami, mencermati, menelaah, maupun dengan mengidentifikasi.

Berikut beberapa sumber literature yang menginspirasi penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai **"Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Nomor 3454 K/Pdt/2019"** yaitu:

Penelitian Syukur, et al (2022), Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran (2022) "Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Warga

Dago Elos Melawan Keluarga Muller: Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Nomor 109 PK/PDT/2022" Dalam penelitian ini penulis memfokuskan pada bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 109 PK/PDT/2022 dan apakah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan terkait⁹

Penelitian Budiarsih dan Myranika (2023), Fakultas Hukum, Universitas Islam Syekh-Yusuf (2023) "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Warisan Yang dikuasai Tanpa Persetujuan Ahli Waris Dalam Perspektif Hukum Perdata" Dalam penelitian ini penulis memfokuskan pada bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus kasus sengketa tanah dalam Putusan Nomor: 379/Pdt.G/2019/PN Bdg dan bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sesungguhnya, dari pihak yang menguasai tanah tanpa persetujuan dari ahli waris dalam Putusan Nomor: 379/Pdt.G/2019/PN Bdg¹⁰.

Penelitian Putri & Silviana, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang (2023) "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda" Dalam penelitian ini penulis memfokuskan pada faktor-faktor yang menyebabkan penerbitan beberapa lahan sertifikat dan bagaimana sengketa hukum diselesaikan dalam kasus tanah yang bersertifikat ganda¹¹.

Penelitian Jessica dan Silviana Fakultas Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang (2023) "Penyelesaian Sengketa Hak Milik Terkait Penguasaan Tanah Bangunan Studi Kasus Putusan Pengadilan Semarang" Dalam penelitian ini penulis memfokuskan pada pertimbangan hakim dalam memutuskan dan menyatakan putusan atas sengketa hak atas objek tanah bangunan yang telah dibeli namun tidak dapat dikuasai dan dimiliki, serta akibat hukum setelah putusan atas sengketa hak atas objek tanah

⁹ Syukur et al., (2022)

¹⁰ Budiasih & Myranika, (2023)

¹¹ Putri & Silviana, (2023)

bangunan yang telah dibeli namun tidak dapat dikuasai dan dimiliki yang ditetapkan oleh hakim¹².

Penelitian yang dilakukan oleh Bowo Universitas Tanjungpura Pontianak (2016) “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 8/Pdt/2016/Pt.Ptk”. tujuan penelitian ini adalah untuk mengungkapkan dan menganalisis penyelesaian sengketa hak milik atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak nomor 8/PDT/2016/ PT.PTK dan untuk mengungkapkan dan menganalisis penyelesaian sengketa para pencari keadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Gugatan Kurang Pihak (Plurium litis consortium), penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang berhak untuk dijadikan pihak dalam suatu sengketa, sesuai dengan keadaan siapa yang menurut Penggugat ada hubungan hukum antara penggugat dengan pihak yang bersangkutan terkait dengan sengketa yang diajukannya, namun demikian untuk melengkapi syarat formil suatu gugatan pihak-pihak yang berkepentingan harus lengkap. Yang perlu dipertimbangkan apakah Penggugat mewakili ahli waris yang lainnya disamping ia bertindak untuk dirinya sendiri, karena Penggugat tidak mendapat kuasa dari ahli waris lainnya, maka ia bertindak hanya untuk dirinya sendiri, oleh karena itu maka ia hanya diperbolehkan melakukan tuntutan sebatas harta waris yang menjadi haknya saja. Oleh karena objek gugatan adalah tanah warisan dari Rachmah Binti Syech Abdul Manan, maka untuk memenuhi syarat formil dari gugatan aquo Penggugat harus melibatkan ahli waris yang lainnya¹³.

Penelitian yang telah dilakukan oleh Rosiana & Junaidi Tarigan Universitas Nusa putra Sukabumi (2022) “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi”. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah; pertama, bagaimana peranan Kantor Pertanahan dalam penyelesaian tanah secara mediasi; kedua, Bagaimana

¹² Jessica & Silviana, (2006)

¹³ Iswilarto Ipinu Prabowo, “MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PONTIANAK” (Universitas Tanjungpura Pontianak, 2017).

prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peranan sebagai mediator pada saat mediasi yaitu memimpin diskusi, memelihara atau menjaga aturan-aturan perundangan, mendorong para pihak untuk menyampaikan masalah dan kepentingan secara terbuka, mendorong para pihak agar menyadari bahwa sengketa bukan pertarungan yang harus dimenangkan tetapi diselesaikan, mendengar, mencatat dan mengajukan pertanyaan, membantu para pihak mencapai titik temu dan Prosedur dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi yaitu adanya pengaduan oleh para pihak yang bersengketa ke Kantor Pertanahan dan melewati proses menelaah, negoisasi akhir, kesepakatan Jika para pihak mencapai kata sepakat maka dituangkan dalam perjanjian tertulis, sedangkan yang tidak mencapai kata sepakat maka para pihak mempunyai hak untuk mengajukan permasalahan sengketa tersebut ke pengadilan ¹⁴.

Penelitian yang telah dilakukan oleh Novianty Said, Syamsuddin Muchtar, Sulaeman, Universitas Sulawesi Barat (2016) dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Hak Milik (Studi Putusan Pengadilan Negeri Majene Nomor 4/PDT.G/2016/PN.MJN)”. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana Putusan Hakim Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn tentang penyelesaian sengketa hak milik dan pertimbangan-pertimbangan apa saja yang menjadi dasar dalam menetapkan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Berdasarkan hasil putusan pengadilan negeri majene No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn tersebut diatas, yang menyatakan bahwa permohonan dari pihak Penggugat dinyatakan “ditolak seluruhnya”. Karena dianggap tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan tidak memiliki etikad baik selama persidangan sedangkan pihak tergugat dapat mempertahankan dalil bantahannya. Pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara perdata dengan No.

¹⁴ Rosiana dan Junaidi, “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi,” *Jurnal Rechten : Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 4, no. 2 (2022): 32–40, <https://doi.org/10.52005/rechten.v4i2.101>.

4/Pdt.G/2016/PN.Mjn, telah tepat, dimana objek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah sengketa yaitu Tanah Sengketa A, yang luasnya 360 M2 dan Tanah sengketa B, luasnya 9.367 M2 ditetapkan sebagai hak milik dari pihak Tergugat. Hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR/283 RBg yang menetapkan bahwa pihak Pengugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dimuka persidangan sehingga gugatan dari pihak Penggugat ditolak seluruhnya ¹⁵.

F. Kerangka Teori

Teori-teori yang digunakan dalam Penelitian ini yaitu ;

1. Teori Pertimbangan Hakim

Teori ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar, yang mempertimbangkan seluruh aspek yang memiliki kaitan dengan pokok perkara yang disengketakan, lalu mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam menjatuhkan putusan, serta pertimbangan hakim harus berdasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara ¹⁶.

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka kebebasan hakim menjadi semakin besar atau dapat dikatakan bahwa hakim tidak hanya dapat menetapkan tentang hukumannya, tetapi juga dapat menemukan hukum dan akhirnya menetapkan sebagai putusan dalam suatu perkara. Putusan yang baik dan tepat diperoleh dari pertimbangan hakim yang terkandung alasan-alasan yang rasional dan masuk akal serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Hubungannya dengan penelitian ini adalah penulis melakukan tinjauan terhadap pertimbangan hakim Pengadilan Negeri dalam

¹⁵ Sulaeman Novianty Said, Syamsuddin Muchtar, "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SENGKETA HAK MILIK (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAJENE NOMOR 4/PDT.G/2016/PN.MJN)," *Universitas Sulawesi Barat* (2016).

¹⁶ H.M. Koesnoe, *Kedudukan dan Tugas Hakim Menurut Undang-Undang Dasar* (Surabaya: Ubhara Press, 1998).

memutus perkara Nomor Perkara No. 3454/K/Pdt/2019 untuk mengetahui alasan yang melatarbelakangi menolak putusan dalam sengketa Kepemilikan Tanah.

2. Teori Putusan Hakim

a. Putusan Hakim Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci

Pada dasarnya, Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan alasan yang jelas dan disusun secara rinci. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Alasan yang dijadikan pertimbangan dapat berupa pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum¹⁷.

Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Untuk memenuhi kewajiban itulah Pasal 5 ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman memerintahkan hakim untuk menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Bertitik tolak dari pasal yang dikemukakan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan merupakan putusan yang mempunyai masalah yuridis, akibatnya putusan dapat dibatalkan. Begitu pula pertimbangan yang mengandung kontradiksi, putusan demikian tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci, sehingga cukup alasan menyatakan putusan yang dijatuhkan tidak dapat diterima.

b. Majelis Hakim wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan

Seperti yang telah ditegaskan dalam Pasal 178 ayat (2) HIR jo Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 RV adalah putusan harus secara

¹⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Ed. Revisi* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya

c. Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi Tuntutan

Berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR jo Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50 RV, putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Larangan itu disebut *ultra petitum partium*. Hakim yang melakukan hal tersebut dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya. Apabila putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (*invalid*). Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari apa yang digugat dapat dipersamakan dengan tindakan yang tidak sah (*illegal*) meskipun dilakukan dengan itikad baik.

d. Diucapkan dimuka umum

Persidangan dan putusan harus diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum atau di muka umum menggunakan prinsip keterbukaan. Sejalan dengan asas *fair trial*, pemeriksaan persidangan harus berdasarkan proses yang jujur sejak awal sampai akhir. Prinsip pengadilan terbuka untuk umum harus dilaksanakan dari awal pemeriksaan sampai putusan dijatuhkan. tentunya ada pengecualian untuk perkara tertentu, misalnya perceraian, pada perkara perceraian pemeriksaan dilaksanakan dengan sidang tertutup untuk umum. Akan tetapi walaupun dilakukan dalam persidangan tertutup untuk umum, putusan wajib diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum. Berdasarkan Pasal 13 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

“Putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka putusan yang tidak diucapkan di muka umum berakibat putusan batal demi hukum.

3. Teori Kepastian Hukum

Suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti sebab aturan tersebut mengatur dengan jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan adanya multitafsir dan tidak saling berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Norma menekankan pada aspek “seharusnya” atau “das sollen” dengan menyertakan beberapa peraturan yang wajib dilaksanakan. Aturan-aturan yang dibuat sebagai undang-undang menjadi pedoman bagi masyarakat dalam berperilaku. Kepastian hukum dimaknakan bahwa seseorang akan mendapat sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat¹⁸.

4. Teori Keadilan

Menurut Fensholt M. Wantu mengatakan, “adil pada hakikatnya menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum (equality before the law).

G. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian metode merupakan salah satu faktor permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan tercapai. Sebagai suatu karya ilmiah, penelitian ini mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya. Metode pada hakikatnya memberi pedoman, tentang car-

¹⁸ Tata Wijayanta, “Asas Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan dalam kaitannya dengan putusan pengadilan Niaga,” *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14, no. 2 (2014): 219.

cara bagi peneliti untuk mempelajari, menganalisis dan memahami menganalisis obyek yang akan diteliti.

1. Jenis Penelitian

Jenis yang digunakan pada penelitian ini adalah normative. Sebagaimana pendapat Philipus M. Hadjon yang menyatakan bahwa penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk menemukan dan merumuskan argumentasi hukum melalui analisis terhadap pokok permasalahan¹⁹. Logika keilmuan dalam penelitian normative dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara kerja ilmu hukum normative, yaitu ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti. Sifat penelitian ini juga bersifat eksplanatif yang menjelaskan kaidah kaidah hukum yang ada untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka²⁰. Pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian ini menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu

¹⁹ Bachtar, *Metode Penelitian Hukum* (Banten: Universitas Pamulang Press, 2018), 56, www.unpam.ac.id.

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus).

Penelitian yuridis normatif yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum ²¹.

Penelitian dengan pendekatan yuridis dilaksanakan dengan melalui tahapan sebagai berikut:

1. Inventarisasi terhadap peraturan yang mencerminkan kebijaksanaan pemerintah dibidang peraturan perundang undangan yang mendukung pelaksanaan tentang hak penguasaan atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1365 KUH Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR, serta peraturan - peraturan lain
2. Menganalisis perundang undangan dan peraturan peraturan yang telah di inventarisir tersebut untuk mengetahui sejauh mana perundang undangan tersebut diatas sinkron baik secara vertikal maupun horizontal.
3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk

²¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016).

laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi :

- 1) Bahan hukum primer, ialah bahan-bahan hukum yang mengikat. Meliputi UUD 1945, UUPA, dan Peraturan Perundang-undangan di bawahnya yang mengatur mengenai Hak Penguasaan Atas Tanah..
- 2) Bahan hukum sekunder, ialah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer. Meliputi buku-buku hukum serta jurnal-jurnal maupun artikel hukum yang membahas mengenai hukum agrarian, pendaftaran tanah secara umum dan secara khusus hak atas penguasaan tanah.
- 3) Bahan hukum tersier, ialah bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Meliputi beberapa putusan yakni **Putusan Pengadilan Tinggi Putusan Nomor 345 / Pdt / 2018 / PT SMG, putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 3454 K/Pdt/2019**, Situs internet resmi, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian yuridis normatif sebagaimana tersebut di atas merupakan penelitian dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia dan menggunakan jenis data dari bahan pustaka yang lazimnya dinamakan data sekunder. Penelitian ini terdiri dari bahan kepustakaan yang mengikat yang merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan atau data sekunder. Studi kepustakaan (library research) dikenal juga dengan riset non reaktif untuk mencari data sekunder dalam penelitian hukum normatif dengan jalan menelaah bahan-bahan

ke pustakaan seperti buku, jurnal, artikel-artikel maupun ke pustakaan lainnya, termasuk pustaka online.

5. Analisis Data

Analisis data adalah upaya atau cara untuk mengolah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut bisa dipahami dan bermanfaat untuk solusi permasalahan, terutama masalah yang berkaitan dengan penelitian. Analisis yang dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan interpretasi secara logis, sistematis dan konsisten sesuai dengan teknik yang dipakai dalam pengumpulan data dan sifat data yang diperoleh. Setelah semua data yang berkaitan dengan penelitian ini dikumpulkan kemudian dilakukan abstraksi dan rekonstruksi terhadap data tersebut, selanjutnya disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif yang bertujuan untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang dibahas dengan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur-literatur dan tulisan ilmiah yang berhubungan dengan objek penelitian. Dalam hal ini, penulis menganalisis pokok permasalahan mengenai sengketa kepemilikan Hak atas Tanah konversi bekas tanah Hak Barat. Kemudian, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus atau *case approach*. Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi, yang telah menjadi putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Objek kajian pokok dalam pendekatan kasus ini adalah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai pada suatu putusan. Dalam penyusunan argumentasi oleh penulis untuk melakukan pemecahan isu hukum pada Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 345 / Pdt / 2018 / PT SMG, putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 3454

K/Pdt/2019, dilakukan berdasarkan pada referensi *ratio decidendi* atau *reasoning* tersebut.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi menjadi empat bab dan setiap bab di bagi menjadi beberapa sub bab. Sistematika ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara menyeluruh dari rencana penulisan skripsi yang berjudul: **Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Nomor 3454 K/Pdt/2019**

Bab pertama adalah pendahuluan. Bab ini berisi gambaran umum tentang penelitian yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab dua adalah Bab ini berisi tentang landasan teori sengketa tanah.

Bab ketiga adalah kasus sengketa tanah dalam putusan perkara No. Nomor 3454 K/Pdt/2019.

Bab empat adalah pertimbangan hakim pada putusan perkara No. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Bab lima adalah Kesimpulan dan saran. Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi, dimana bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran dari penulis.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Tanah

Tanah yaitu suatu wilayah yang memiliki potensi ekonomi dan mampu menghidupi kelompok manusia (dapat berupa hutan, sungai, gunung, maupun sumber mineral maupun lahan pertanian) serta hayati sebagai berpangkalan budaya dari komunitas yang berangkutan²². Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak-hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dan dengan ukuran panjang dan lebar²³.

Menurut Parlindungan (1990: 90) tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi. Pembatasan pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan Pasal Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 bagian II angka I bahwa dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi²⁴. Pengertian tanah ditinjau dari segi *geologis-agronomis*, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut gerapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan²⁵.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya

²² Asri & Ashinta Khoirruni, "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia," *Hospitality* 11, no. 1 (2022).

²³ Mudemar A. Rasyidi, "HUKUM TANAH ADALAH HUKUM YANG SANGAT PENTING, DIBUTUHKAN OLEH MASYARAKAT/BANGSA INDONESIA DI DALAM KEHIDUPAN SEHARI-HARI," *Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, no. 0 (2021): 1–23.

²⁴ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi, Cetakan ke-15*, (Jakarta: Djambatan, 2002).

²⁵ Y.W.Sunindhia, dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria*, (Jakarta: Bina Aksara, 1988).

sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi²⁶.

Tanah dalam pengertian hukum Agraria adalah lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk dipakai usaha. Dengan ini tanah tidak hanya dibutuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan pertanian dan peternakan. Seiring dengan lajunya pertumbuhan penduduk yang sedemikian besar dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, secara nyata hal ini menyebabkan sengketa tanah dan berbagai masalah Agraria yang timbul²⁷.

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum²⁸.

Pengertian tanah dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya, dirumuskan: ²⁹

1. Tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
2. Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum

Difinisi Tanah menurut beberapa para Ahli dan juga Doktrin dari para Ahli yaitu: ³⁰

²⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2008).

²⁷ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* (Jakarta Selatan: Visimedia, 2010).

²⁸ H.M. Arba., *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika Offse, 2015).

²⁹ Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi, Cetakan ke-15*,.

1) Martin Dixon

Menyajikan pengertian tanah adalah Both The Physical Asset And The Rights Which The Owner Or Others May Enjoy In Or Over It. Pengertian tanah dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatan. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terapat di atasnya. Tanah dari aspek pemanfaatnya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau bahkan orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat dibawah maupun di atas tanah tersebut.

2) Effendi Perangin

Mmenyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturanperaturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, yaitu sebagai berikut : ³¹

- 1) Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- 2) Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan
- 3) Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah caracara pemerasan;
- 4) Usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- 5) Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- 6) Untuk kepentingan bersama

³⁰ Urip Santoso, *Hukum Agrari Kajian Komprehensif* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).

³¹ JW.Muliawan., *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal* (Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher., 2009).

Dalam hal lain disadari juga terdapat gejala saling desak - mendesaknya penggunaan tanah untuk berbagai tanaman, semakin sempitnya areal tanah pertanian baik di perkotaan maupun di pedesaan serta sering terjadinya pemilihan proyek-proyek industri yang tidak didasarkan atas daya kesanggupan dan kemampuan tanah atau sumber daya alam yang ada, sehingga berakibat ruginya rakyat dan negara. Namun yang sering terjadi rakyatlah yang paling dirugikan. Juga makin lama makin tambah terasa akibat dan tekanan penduduk yang tidak merata, dalam bidang ekonomi, sosial, keamanan dan lain-lain ³².

B. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan menurut Satjipto Rahardjo mempunyai unsur faktual dan adanya sikap batin. Artinya secara faktual adanya hubungan nyata antara seseorang dengan barang (tanah) yang ada dalam kekuasaan, sehingga pada saat itu ia tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada di tangannya. Sedangkan sikap batin artinya adanya maksud untuk menguasai atau menggunakannya ³³. Menurut Soerodjo, hak menguasai adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri. Di dalam istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasainya. Salah satu prinsip hak menguasai adalah kekuasaan untuk mempertahankan hak haknya terhadap pihak-pihak yang berusaha menganggunya ³⁴.

Menurut Pasal 529 BW kedudukan berkuasa atau hak menguasai memberikan kepada pemegang haknya kedudukan berkuasa tersebut kewenangan untuk mempertahankan atau menikmati benda yang dikuasai tersebut sebagaimana layaknya seorang pemilik. Oleh karena itu, atas suatu benda yang tidak diketahui pemiliknya secara pasti, seorang pemegang

³² FX. Sumarja, *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia* (Bandar Lampung: Bandar Lampung, 2008).

³³ Satjipto Rahardjo., *Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 1982).

³⁴ Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2017): 15–33, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>.

kedudukan berkuasa dapat dianggap sebagai pemilik dari kebendaan tersebut. Lebih lanjut diungkapkan, bahwa untuk berada dalam kedudukan berkuasa, seseorang harus bertindak seolah-olah orang tersebut adalah pemilik dari benda yang berada di dalam kekuasaannya tersebut. Ini berarti hubungan hukum antara orang yang berada dalam kedudukan berkuasa dengan benda yang dikuasainya adalah suatu hubungan langsung antara subjek hukum dengan objek hukum yang melahirkan hubungan hukum kebendaan, yang memberikan kepada pemegang keadaan berkuasanya suatu hak kebendaan untuk mempertahankan terhadap setiap orang (*droit de suite*) dan untuk menikmati, memanfaatkan serta mendayagunakannya untuk kepentingan dari pemegang kedudukan berkuasa itu sendiri ³⁵.

Hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu: ³⁶

3. Hak atas tanah yang bersifat primer

Merupakan hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya, hak ini meliputi:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Bangunan,
- c. Hak Guna Usaha,
- d. Hak Pakai.

4. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara, adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu: ³⁷

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

³⁵ Muhammad, "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia," *Jurnal Wasaka Hukum* 7, no. 2 (2019): 1–17, <https://ojs.stihsa-bjm.ac.id/index.php/wasaka/article/download/29/28/59>.

³⁶ Ide Prima Hadiyanto et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik Atas Gugatan Orang Lain," *Cermin : Jurnal Penelitian* 4, no. 1 (2020): 166–75.

³⁷ Muhammad, "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia."

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA

C. Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah

Setelah lahirnya UUPA, maka segala pengaturan tentang tanah bersumber pada undang-undang tersebut sebagai peraturan dasar utama. Dalam hal kepemilikan tanah mengandung (2) aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, yaitu : ³⁸

1. Adanya bukti surat Bukti pemilikan hak atas tanah yang paling kuat adalah sertifikat tanah, namun tidak berlaku mutlak layaknya hak eigendom pada massa kolonial. Sertifikat dapat digugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut, hal ini dikarenakan bahwa sertifikat menganut sistem publikasi negatif. Dasar ketidakmutlakan sertifikat tanah tersebut bertujuan untuk menjamin keadilan dan kebenaran bagi masyarakat yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain. Selain bukti sertifikat tanah, terdapat pula bukti lain yang biasa dikenal dengan Girik, Ketitir, Ireda, Ipeda, SSPT (PBB), Namun kenyataannya sekarang semua bukti tertulis tersebut diatas sudah bukan lagi bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya sebagai bukti pelunasan pajak. Hal ini dapat membuktikan bahwa pemegang dokumen tersebut

³⁸ Manulang Rinto, *Segala hal tentang Tanah Rumah dan Perizinannya* (Yogyakarta: Buku Pintar, 2011).

adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah dan pantas mendapatkan hak atas tanah yang dikuasainya dalam artian bahwa hak tersebut dapat didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan bukti sertifikat hak milik dengan menunjukkandokumen tersebut sebagai dasar permohonan hak atas tanah. Bukti surat merupakan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui pejabat yang berwenang mengenai legalitas atau keabsahan kepemilikan seseorang atas tanah tertentu. Selain itu, bukti surat sangat menentukan status tanah tersebut sudah terdaftar atau belum pada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga nondepartemen yang berwenang di bidang pertanahan.

2. Adanya bukti fisik

Penguasaan secara fisik berfungsi sebagai bukti bahwa orang tersebut benar-benar menguasai tanah itu. Hal ini penting dalam hal ganti kerugian yang berkaitan dengan fungsi sosial tanah baik untuk pembangunan tempat-tempat peribadatan, jalan raya, tempat perbelanjaan serta pelaksanaan yang berkaitan langsung dengan hak menguasai negara atas tanah dalam hal pengelolaan sumber daya alam yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat banyak seperti yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Yang dimaksud dengan bukti fisik adalah penguasaan fisik secara langsung menguasai tanah atau mengolah, memanfaatkan fungsi tanah untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya. Penguasaan secara fisik terhadap tanah dapat dijadikan sebagai bukti untuk mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang dikuasainya melalui pejabat negara yang berwenang menurut prosedur yang telah ditentukan.

Untuk dapat dikatakan bahwa pemilikan terhadap tanah itu legal/sah atau tidak dapat diukur dengan bukti-bukti mengenai tanah yang bersangkutan serta hubungan antara tanah dengan orang yang

menguasainya. Untuk lebih jelasnya, mengenai alat-alat bukti diatur dalam Pasal 1866 Burgerlijk Wetboek (BW), yaitu: ³⁹

- 1) Bukti Tulisan;
- 2) Bukti saksi;
- 3) Bukti persangkaan;
- 4) Bukti pengakuan;
- 5) Dan sumpah.

Jadi legalitas dari suatu hak milik atas tanah bahwa orang yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut harus dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik yang sah dalam hukum. Dalam hal kepemilikan tanah, maka bukti tulisan dan pengakuan merupakan bukti kepemilikan sebelum adanya sengketa, sedangkan bukti saksi, persangkaan dan sumpah akan dibutuhkan pada saat tanah tersebut telah masuk dalam ranah sengketa dengan pihak lain.

D. Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa merupakan sebagai perselisihan, pertengkar, dan juga suatu hal yang menyebabkan perbedaan pendapat antara pihak satu dengan pihak yang lainnya ⁴⁰. Sengketa adalah perselisihan atau konflik yang timbul antara orang-orang atau organisasi-organisasi yang memiliki hubungan atau kepentingan kepemilikan yang sama atas suatu barang dan mengakibatkan dampak hukum yang saling menguntungkan. Sengketa pertanahan pada kenyataannya banyak ditemukan dalam masyarakat dan dapat terjadi pada siapa saja, baik pada individu dengan individu, individu dengan kelompok, individu/kelompok dengan badan hukum bahkan dapat juga terjadi pada individu/kelompok dengan lembaga pemerintahan ⁴¹.

³⁹ Albert, "Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat Kepemilikan Tanah," *Lex Crimen* V, no. 5 (2016): 44–51.

⁴⁰ Khoirruni, "Problematisasi Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia."

⁴¹ Farhan Fajar, "UPAYA DALAM PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN (STUDI KASUS KONFLIK PENGUASAAN TANAH BLANG PADANG KOTA BANDA ACEH PROVINSI ACEH)," *Jurnal Wahana Bhakti Praja* 6, no. 1 (2016).

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya⁴². Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Perlu adanya perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama pada kepastian hukum di dalamnya⁴³.

Sengketa bermula dari adanya suatu kondisi dimana terdapat pihak yang merasa diabaikan haknya oleh kepentingan orang lain, yang dimulai dengan adanya rasa tidak puas terhadap suatu putusan. Hal ini dapat terjadi baik secara perorangan maupun kelompok. Konflik akan terjadi apabila ada perbedaan kepentingan. Sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, dan perbantahan⁴⁴.

Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan. Sengketa pertanahan atau *land dispute* dapat dirumuskan sebagai “perselisihan yang menjadikan tanah sebagai objek persengketaan”. Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah disebut sebagai *manifest conflict and emerging conflicts*. Selanjutnya yang dimaksud dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara

⁴² Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan, Margaretha* (Jakarta: Pustaka, 2011).

⁴³ Diva, “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, no. 2 (2022): 1–23.

⁴⁴ Departemen Pendidikan Nasional, “Kamus Besar Bahasa Indonesia” (Gramedia, 2014).

pertanahan untuk mendapat penanganan yang sesuai dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku ⁴⁵.

Sengketa pertanahan terdapat dalam Undang-Undang Sengketa Pertanahan yaitu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011. Tertulis bahwa sengketa pertanahan atau sengketa pertanahan adalah sengketa pertanahan yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perorangan dan masyarakat sosial tidak ada pengaruh politik yang meluas ⁴⁶.

2. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Kasus pertanahan pada hakikatnya disebabkan adanya perbedaan kepentingan di bidang pertanahan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Berkaitan dengan hal tersebut, demi kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Aturan Dasar Pokok Agraria, maka terhadap kasus mengenai tanah yang ada di tanah air saat ini antara lain dapat diberikan cara penyelesaian secara adil dan seimbang terhadap pihak yang bersengketa. Menurut ahli Rusmadi Murad, definisi sengketa tanah yaitu sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu:⁴⁷

“Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku”. Menurut Awaludin S.H, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hokum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Melakukan sesuatu perbuatan hukum agar tidak terjadi sengketa atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut tanah dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya”

⁴⁵ Aryo dkk., “Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional,” *NOTARIUS* 13, no. 1 (2020): 53–54.

⁴⁶ Marta Cristina, “Persengketaan-Persengketaan Tanah Di Indonesia Sederhananya , sengketa tanah adalah tanah yang disengketakan oleh kedua belah pihak . Para pihak mempersengketakan kepemilikan properti . Di Indonesia juga sering terjadi sengketa tanah . Menurut Kementerian,” *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 7, no. 3 (2019): 72–79.

⁴⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1991).

Menurut Mudjono, Ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah. Pertama, peraturan yang belum lengkap; Kedua, ketidaksesuaian peraturan; ketiga, pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia; keempat, data yang kurang akurat dan kurang lengkap; kelima, data tanah yang keliru; keenam, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; ketujuh, transaksi tanah yang keliru; dan kedelapan, adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan⁴⁸.

Sengketa tanah dapat timbul akibat sejumlah faktor, meliputi ketidaklengkapan peraturan, inkonsistensi regulasi, kurangnya responsivitas pejabat pertanahan, data pertanahan yang tidak tepat, tidak akurat, atau tidak lengkap, keterbatasan sumber daya manusia dalam penanganan sengketa tanah, kesalahan dalam transaksi tanah, dan juga kelalaian dari pihak-pihak tertentu yang mengajukan hak atas tanah⁴⁹.

Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah diantaranya : 1) Persoalan administrasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing; 2) Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata ; dan 3) Legalitas kepemilikan tanah yang semata - mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah⁵⁰.

Sedangkan menurut Christopher More, akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai

⁴⁸ Rosiana dan Junaidi, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi."

⁴⁹ Muhammad Rizaldi, Dian Aries Mujiburohman, dan Dwi Wulan Pujiriyani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik," *Widya Bhumi* 3, no. 2 (2023): 137–51, <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.62>.

⁵⁰ Sariana Asri dan Sabri Samin, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Kecamatan Kajang," *Siyasatuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Siyasa Syar'hyah* 1, no. 3 (2020): 561–70, <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/siyasatuna/article/view/19534>.

berikut: (1) konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantive, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis; (2) konflik structural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol pemilikan sumberdaya tidak seimbang; (3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama atau kepercayaan; (4) Konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, pengulangan perilaku yang negative; (5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda dan perbedaan prosedur penilaian ⁵¹.

Awaludin S.H., mengemukakan beberapa hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain: ⁵²

- a) Perbuatan hukum jika dilakukan dengan memperhatikan ketentuan Hukum Tanah Nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar dan bersertifikat, yang datanya cocok dengan data yang disajikan di Badan Pertanahan Nasional, kecil kemungkinannya akan timbul sengketa. Kemungkinan timbulnya sengketa tetapi selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa. Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Besar kemungkinan terjadi sengketa mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar
- b) Sengketa mengenai letak bidang tanahnya. Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang dikuasai oleh Agung Sudrajat di Jalan Cidurian Bandung adalah miliknya. Kepemilikannya belum sampai diminta pembuktian mengenai

⁵¹ Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Hukum Positum* Vol. 3, no. 2 (2018): 126–41.

⁵² Urip Santoso, "Penyimpangan Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah," *Perspektif* 18, no. 2 (2013): 118, <https://doi.org/10.30742/perspektif.v18i2.120>.

kepemilikannya. Agung Sudrajat tidak dapat menunjukan letak bidang tanah yang dikuasai sebagai milik Agung itu, maka gugatan tidak dapat diterima

c) Sengketa mengenai batas bidang tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali batas-batas bidang tanah yang akan didaftar ditetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Pemastian letak batas-batas tersebut bisa terjadi sengketa. Kesepakatan bersama apabila sudah tercapai, maka di tiap sudut ditanam tanda batas yang tidak mudah dipindahkan. Letak tanda-tanda batas itu masing-masing dapat diketahui dan dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak ada tanda-tanda batasnya atau batasnya berupa tanaman yang menjalar (seperti bambu).

d) Sengketa mengenai luas bidang tanahnya.

Jual-beli bidang tanah yang belum didaftarkan, yang luasnya disebut dalam petuk pajak bumi, IPEDA, dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pendaftaran luas hasil pengukuran setelah dilakukan dalam rangka pembuatan surat ukurnya kemungkinan tidak akan sama. Waktu dilakukan jual-beli hal itu tidak diperhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah dibayar. Harga yang dibayar terlalu banyak bilamana luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam petuk pajak atau SPPT PBB yang bersangkutan, atau dianggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas. Mengenai bidang-bidang tanah yang belum ada surat ukurnya perlu diadakan perjanjian mengenai jumlah harga pembeliannya, karena selalu akan ada perbedaan antara luas hasil pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional dan luas yang tercantum dalam petuk pajak atau SPPT PBB. Akta jual beli diperjanjikan dalam umumnya, bahwa yang akan

berlaku adalah luas yang dihasilkan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional tanpa mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah diterima penjual Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/atau pemegang haknya. Kemungkinan terjadinya sengketa lebih besar dalam hal dilakukan perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang belum didaftar. Mengenai bidangbidang tanah yang sudah didaftar juga ada kemungkinan terjadi sengketa, yang disebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata kemudian tidak benar. Bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa sertipikat. Sertipikat yang ditunjukkan kepada pembeli tidak jarang bukan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional wilayah Kabupaten atau Kotamadya dimana tanah tersebut terletak. Sertipikat palsu tidak jarang ditemukan, maka dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang sudah didaftar tidak cukup dilihat datanya dalam sertipikat yang ditunjukkan oleh calon penjual atau penerima kredit.

Pembahasan mengenai akar sengketa/konflik pertanahan ini dibagi dalam dua kelompok yaitu :

a) Umum

Dari berbagai pendapat tentang akar masalah pertanahan, maka secara kompreherensif pada hakekatnya sengketa tanah yang terjadi di Indonesia disebabkan oleh : (1) kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu; (2) ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah; (3) sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif; (4) meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah; (5) peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik secara horizontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur; (6) masih banyaknya terdapat tanah terlantar; (7) kurang cermatnya notaris dan pejabat akta tanah

dalam menjalankan tugasnya; (8) belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan; dan (9) para penegak hukum belum kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten. Penyebab umum timbulnya sengketa bidang pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.

1) Faktor Hukum

Beberapa faktor hukum yang menjadi akar dari sengketa/konflik pertanahan yang terjadi belakangan ini antara lain:

(1) Tumpang Tindih Peraturan

UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria lainnya, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai Undang-Undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan Undang-undang Agraria. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan dan kebijakan agraria umumnya di Indonesia

(2) Regulasi Kurang Memadai

Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya, mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Dalam banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah sering kali diabaikan

(3) Tumpang Tindih Peradilan

Saat ini, terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik/sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara

(PTUN). Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang memang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal ini konflik tersebut disertai tindak pidana). Selain itu, kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agraria juga menjadi pemicu timbulnya konflik. Dalam melaksanakan tugasnya, aparat pelaksana melakukan penyimpangan terhadap peraturan perundangundangan yang berlaku seperti timbulnya praktik Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN). Aparat pelaksana lebih memperhatikan kepentingan pemilik tanah atau mengacuhkan kelestarian lingkungan hidup.

(4) Penyelesaian dan Birokrasi Berbelit-belit

Upaya hukum melalui pengadilan terkadang tidak pernah menuntaskan persoalan. Sebagai contoh, para pihak yang tidak menerima tanahnya diokupasi pihak lain bila mana menempuh jalur hukum tidak pernah memperoleh kepastian hukum. Penyelesaian perkara melalui pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya tinggi dan waktu penyelesaian yang lama, belum lagi bila terjebak terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak pernah berpihak kepada yang benar. Sehingga bahwa kalau kehilangan seekor kambing jangan berurusan dengan hukum, karena bisa kehilangan sekandang kambing. Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat dan berbiaya murah, karena kondisi sebenarnya dalam berurusan dengan pengadilan adalah tidak sederhana, birokrasi yang berbelit-belit dan lama, dari pengadilan tingkat pertama sampai tingkat kasasi dan peninjauan kembali (PK), serta biaya yang cukup tinggi. Selain itu, pemerintah gagal menyelesaikan berbagai konflik pertanahan. Hal ini dipengaruhi tiga penyebab, yaitu tidak ada sistem yang

dibangun secara baik dalam penyelesaian konflik pertanahan, kurangnya kepercayaan masyarakat kepada pemerintah tidak bertindak obyektif dalam penyelesaian sengketa dan cenderung berpihak kepada yang kuat.

2) Faktor Non Hukum

Selain faktor hukum diatas, konflik pertanahan juga disebabkan oleh beberapa faktor nonhukum berikut ini:

(1) Tumpang Tindih Penggunaan Tanah

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah. Alih fungsi lahan yang tidak dapat dihindari tersebut menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengambil kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah. Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan kebijakan pemerintah dalam pemanfaatan tanah tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

(2) Nilai Ekonomi Tanah Tinggi

Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agraria antara pemilik sumber daya agraria dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi oleh pemerintah. Sengketa/konflik pun timbul, bukan saja mengenai kepemimpinan tanah tetapi juga menyangkut penguasaan areal untuk perkebunan

(3) Kesadaran Masyarakat Meningkat

Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah pun ikut berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak menempatkan tanah sebagai sumbu produksi akan tetapi

menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

(4) Tanah Tetap, Penduduk Bertambah

Kasus sengketa tanah sebenarnya bukan fenomena baru, tetapi sudah sering terjadi. Kasus ini muncul sejak masyarakat „mulai merasa kekurangan tanah, sebagai akibat ledakan jumlah fenomena dan penjajahan. Pertumbuhan penduduk yang amat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara jumlah lahan yang tetap menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap tanah dipertahankan mati-matian.

(5) Kemiskinan

Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan, antara lain tingkat pendapatan, kesehatan, pendidikan, akses terhadap barang dan jasa, lokasi, geografis, gender, dan kondisi lingkungan. Kemiskinan tidak lagi dipahami hanya sebatas ketidakmampuan ekonomi, tetapi juga kegagalan menemui atau sekelompok orang dalam menjalani kehidupan secara bermartabat.

b) Khusus

Secara Khusus, pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah yang selanjutnya bisa muncul sebagai konflik yang berdampak sosial politik, diberbagai wilayah di Republik Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori sebagai berikut : pertama, masalah sengketa atas keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa atas keputusan pengadilan.

(1) Kasus Penguasaan dan Kepemilikan

Konflik pertanahan yang berkaitan dengan masalah penguasaan dan kepemilikan tanah meliputi konflik karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di

atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilewati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilewati hak oleh pihak tertentu

(2) Kasus Penetapan dan Pendaftaran tanah

Dalam hal ini, konflik disebabkan karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sah nya penetapan perizinan di bidang peratanahan

(3) Kasus Batas Bidang Tanah

Konflik yang timbul berkaitan dengan letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas

(4) Kasus Ganti Rugi Eks Tanah Partikelir

Berkaitan dengan tanah partikelir, konflik lebih disebabkan oleh perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikuidasi.

(5) Kasus tanah Ulayat

Konflik berkaitan dengan tanah ulayat yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain

(6) Kasus Tanah Landreform

Konflik tanah obyek landreform yaitu konflik karena perbedaan persepsi, nilai, pendapat, atau kepentingan-kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek-obyek dan pembagian tanah obyek landreform.

(7) Kasus Pengadaan Tanah

Dalam pengadaan tanah, konflik yang muncul biasanya mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai kebebasan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi

(8) Kasus Pelaksanaan Putusan

Konflik yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan pengadilan terjadi karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu. Sengketa pertanahan dapat dipandang dalam tiga aspek yakni perdata, pidana, dan administrasi. Dalam aspek yakni perdata dan pidana, sengketa pertanahan merupakan kompetensi peradilan umum, sedangkan dalam aspek „administrasi merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Adanya perbedaan putusan hakim Peradilan tata Usaha Negara dengan putusan hakim peradilan umum terhadap kasus yang sama menimbulkan persoalan tersendiri dalam melaksanakan putusan tersebut.

3. Dampak Dari Sengketa Atas Tanah

Dampak sengketa dan konflik timbulnya korban akibat penyimpangan perilaku hukum ini menurut Donald Black dapat terjadi dalam bentuk, institution, collective, individual, dalam masing-masing bentuk tersebut tampak penyimpangan yang berbeda-beda. Antara lain di dalam institution, tergambar adanya penyimpangan dalam perencanaan, pembentukan hukum dan penegakkan hukum, sedangkan dalam collective (masyarakat) tergambar dalam pembentukan dan penerapan hukum⁵³.

Permasalahan terkait sengketa tanah ini terkadang sering memberikan dampak berupa kerugian bagi pihak/orang yang misalnya

⁵³ Ediwarman, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003).

warga (rakyat biasa) yang bersengketa dengan suatu instansi yang mempunyai wewenang dan kekuasaan, permasalahan tersebut sering diakibatkan karena masih kacaunya penegakan aturan hukum di Indonesia khususnya bidang pertanahan yang merupakan hal yang biasa, mulai dari adanya pungutan liar, korupsi hingga adanya mafia pertanahan yang juga melibatkan lembaga peradilan di Indonesia. Hampir dalam setiap kasus sengketa tanah, posisi masyarakat selalu lemah atau dilemahkan. Masyarakat sering tidak memiliki dokumen-dokumen legal yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Kemampuan masyarakat hanya sebatas “kepemilikan historis” dimana tanah yang ditinggali secara turun temurun.⁵⁴.

4. Pembuktian Hak-hak atas Tanah

Setiap kepemilikan kebendaan harus dilengkapi dengan tanda bukti kepemilikan atas benda tersebut, termasuk kepemilikan tanah harus dilengkapi dengan alat bukti yuridis.⁵⁵ Alat bukti kepemilikan tanah dapat berupa:

a) Sertifikat, yaitu surat tanda bukti hak atas tanah yang di dalamnya tercantum data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

b) Akta tanah yaitu surat tanda bukti berisi keterangan kepemilikan tanah yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang yang dimaksud adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau camat sebagai PPAT sementara.

c) Girik yaitu surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak, tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

⁵⁴ Paringan Efendi, *Hukum Agraria di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1991).

⁵⁵ Mudakir Iskandar, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Poluler Kelompok Gramedia, Jakarta, hlm. 51.

d) *Letter C* (buku huruf C) merupakan bukti kepemilikan tanah yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. *Letter C* memuat data tanah tetapi tidak lengkap, dan terdapat pula sejarah peralihan hak terhadap tanah tersebut.²⁵ *Letter C* merupakan bukti pajak atas tanah pada zaman Belanda, tetapi sampai sekarang masih ada yang menjadikannya sebagai bukti kepemilikan tanah. e) Kuitansi (tanda terima) yaitu surat yang dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dengan ditanda tangani serta dibubuhi materai secukupnya.²⁶ Terdapat perbedaan dalam pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama atas tanah. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24/1997), sedangkan hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 . *Letter C* (buku huruf C) merupakan bukti kepemilikan tanah yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. *Letter C* memuat data tanah tetapi tidak lengkap, dan terdapat pula sejarah peralihan hak terhadap tanah tersebut. *Letter C* merupakan bukti pajak atas tanah pada zaman Belanda, tetapi sampai sekarang masih ada yang menjadikannya sebagai bukti kepemilikan tanah.

e) Kuitansi (tanda terima) yaitu surat yang dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dengan ditanda tangani serta dibubuhi materai secukupnya.

5. Cara Penyelesaian Sengketa Tanah

Berdasarkan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan PENYELESAIAN Masalah Pertanahan, Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara perorangan dan atau badan hukum (private atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah

tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Penyelesaian sengketa Pertanahan ini sejatinya dapat dilakukan melalui beberapa cara, yaitu seperti jalur Pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, dapat ditempuh para pihak dengan cara menyampaikan suatu bentuk gugatan tertulis kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut. Selanjutnya penyelesaian sengketa tanah juga dapat ditempuh melalui Jalur Diluar Pengadilan/ *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yakni, penyelesaian sengketa dengan menggunakan cara non litigasi atau *Alternative Dispute System* dimana model ini merupakan penyelesaian sengketa yang sangat cocok dengan karakter kekeluargaan, sangat berbeda dengan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yang sering kali menciptakan kekacauan atau konfrontatif. Ada juga langkah mediasi yang sering dilibatkan oleh para pencari keadilan dalam hal kepengurusan tanah, dimana para pihak yang bersengketa memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang sifatnya independen (netral), dimana penengah tidak memiliki kekuatan/kewenangan mengambil keputusan yang sifatnya mutlak⁵⁶.

Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya ditempuh melalui jalur hukum yaitu pengadilan. Kasus - kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform (penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah) penegakan hukumnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya. Dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan konflik. Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau

⁵⁶ Willy Achmad, "Konflik Sengketa Lahan Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia," *Kolaborasi Resolusi Konflik* 6, no. 1 (2024): 8–18.

persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status kepemilikan dan atau status penggunaan, atau penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, atas status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Adapun konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau public), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penggunaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi, dan sosial budaya ⁵⁷.

Terdapat beberapa upaya penyelesaian sengketa tanah yang dapat diterapkan. Beberapa penyelesaian sengketa yakni sebagai berikut: ⁵⁸

- 1) Konsultasi, yakni upaya penyelesaian dengan tindakan ini sifatnya *personal* terjadi antar pihak satu dengan pihak lainnya sebagai konsultan. Dimana, pihak konsultan member pendapat kepada klien sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan klien tersebut. Dimana, peran konsultan ini hanya memberi masukan hukum sesuai proporsi yang diinginkan klien.
- 2) Negosiasi, yaitu sarana untuk para pihak yang memiliki sengketa agar berdiskusi atau perundingan terkait cara menyelesaikan sengketa tanpa adanya keterlibatan orang ketiga. Dalam hal ini, menyelesaikan sengketa dipantau oleh pihak yang bersifat informal. Dengan negosiasi para pihak yang memiliki urusan sengketa dapat melakukan

⁵⁷ Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34, Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah, Pertanahan, hlm, n.d.

⁵⁸ Hartana dan Putu Darmika, "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022): 327–34, <https://www.andrianfebrianto.com/2019/10/sengketa->.

proses peninjauan ulang atas hak dan kewajiban pihak bersengketa dengan kondisi yang terdapat peluang saling mendapat keuntungan dengan adanya keringanan atas hak tertentu berdasarkan atas persetujuan kesepakatan yang sudah dilaksanakan oleh para pihak

- 3) Konsiliasi, yakni menyelesaikan sengketa bersama pihak ketiga yang disebut konsiliator yang memiliki sifat aktif dengan mengambil dan merancang langkah-langkah penyelesaian yang akan ditunjukkan kepada pihak yang mempunyai sengketa. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu membuat suatu kesepakatan, dengan itu pihak ketiga dapat mengusulkan jalan keluar sengketa dengan catatan perantara memiliki kewenangan membuat putusan dan hanya memiliki kewenangan merancang rekomendasi. Dengan ini pelaksanaannya tergantung adanya perilaku baik para pihak sengketa.
- 4) Mediasi, yaitu salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa dengan didampingi perantara disebut dengan mediator yang bersifat penengah. Peran mediator ini hanya memberikan bantuan berupa cara alternatif dalam menyelesaikan sengketa dengan cara tidak memutuskan atau memaksa perspektif atau nilai atas problem selama proses mediasi dijalankan, yang selanjutnya ditetapkan sendiri oleh pihak yang bersengketa. Serta tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan, yakni cara penyelesaian sengketa dengan bentuk melalui proses diskusi untuk mendapatkan kesepakatan para pihak yang tentunya didampingi mediator.
- 5) Arbitrase, ini memiliki bentuk penyelesaian hampir sama dengan penyelesaian adjudikatif. Upaya penyelesaian ini diputuskan oleh arbiter atau majelis arbiter yang bersifat final and binding dengan didasarkan perjanjian yang dirancang tertulis oleh individu yang bersengketa. Cara menyelesaikan dilakukan diluar pengadilan umum serta sepenuhnya bukan diselesaikan lewat proses arbitrase, melainkan dalam menyelesaikan masalah ini bersama.

BAB III

KETENTUAN HUKUM SURAT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Surat Kepemilikan Tanah (SKT) sebetulnya menegaskan riwayat tanah. SKT termasuk alas hak pada yang umumnya digunakan sebagai syarat dalam proses permohonan penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasca dikeluarkannya Surat Edaran Menteri ATR/BPN No. 1756/15.I/IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak diperlukan lagi dalam proses pendaftaran tanah. Sehingga berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan Surat Edaran tersebut, Menteri Agraria dan Tata Ruang memberikan kemudahan untuk percepatan pendaftaran tanah masyarakat, tidak lagi dicantumkan surat keterangan tanah sebagai syarat penyertipikatan seperti yang diatur dalam Pasal 76 ayat (3) huruf b Permenag No.3 tahun 1997 yang menyatakan bahwa ketika tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan, maka cukup dibuktikan dengan surat pernyataan sebagaimana yang terlampir dalam Surat Edaran tersebut.

Berdasarkan Surat Edaran Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat yang dalam instruksinya menyebutkan bahwa “ Dalam hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah agar dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan tidak baik dari yang bersangkutan” maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal pendaftaran tanah yang sebelumnya mensyaratkan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah (SKT) apabila tidak memiliki dokumen untuk membuktikan adanya hak yang bersangkutan, setelah keluarnya surat edaran tersebut dapat dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan ditegaskan pula pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Pasal 97 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran tanah bahwa “ Surat Keterangan

Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Namun, di sisi lain jika surat keterangan tanah hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah maka akan muncul berbagai permasalahan baru. Surat Keterangan Tanah tidak memiliki kedudukan hukum lagi di dalam undang-undang.

Berdasarkan sistem publikasi negatif yang tertendensi positif (sistem publikasi campuran) yang digunakan oleh Negara Indonesia, sertifikat tanah bukanlah alat bukti yang mutlak, hanyalah alat bukti yang kuat dan kapan saja dapat dilakukan gugatan terhadap sertifikat tersebut, tidak memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sehingga berpotensi dapat dibatalkan begitupun dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang bisa dikatakan sebagai alat bukti kepemilikan tanah dalam hal pembuktian kepemilikan tanah. Dengan berubahnya fungsi surat keterangan tanah yang hanya dijadikan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah yang digantikan dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sebenarnya tidak masalah. Hal ini dikarenakan dalam format surat pernyataan penguasaan fisik juga mencantumkan batas-batas tanah yang menjadi dasar dan selama batas-batas tanah tersebut diakui oleh pihak terkait dan persaksikan oleh saksi-saksi. Berdasarkan hal tersebut seringkali dipersoalkan secara hukum akan keberadaan SKT tersebut, maka dalam rangka pembahasan lebih dalam dari aspek hukum terhadap SKT tersebut.

Dalam UUPA sertifikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Diterbitkannya sertifikat untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, penerbitan sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang maksudnya adalah :

- a. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kuat dimaksudkan disini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- b. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Sistem pendaftaran hak, merupakan ciri sistem publikasi positif.
- c. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat. Hal ini merupakan ciri dari sistem publikasi negative.

Sertifikat sebagai alat pembuktian haruslah memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah seperti pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 memuat penjelasan terkait arti alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam artian selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar dan tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Dalam UUPA yang menganut pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti sah otentik yang memuat tanda bukti hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam UUPA pasal 19 tentang pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum, pasal 23 tentang hak milik setiap peralihan, hapusnya, hak hak lain harus didaftarkan beserta pembebanan haknya.

Dalam pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 12/PUU-XIX/202 dalam pengujian Pasal 23 ayat (1) UUPA yang bertentangan dengan UUD 1945 disebutkan demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Selain itu, ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan.

Sementara itu, pada kasus sengketa tanah Perkara Nomor 3454 K/Pdt/2019, termohon kasasi telah menunjukkan surat kepemilikan hak atas tanah yang didalilkan Pemohon sudah cukup menjadi bukti kepemilikan menurut Mahkamah hal tersebut masih kurang. Bahwa telah terbukti tanah yang menjadi obyek sengketa sejak kepemilikan Han Tjan Ho alias Handoyo sudah bersengketa dengan Para Tergugat, kemudian obyek sengketa tersebut dijual kepada Tan Soegiarto Listiyono (Penggugat) dengan Akte Jual Beli Nomor 1 Tahun 2013, dan sejak Penggugat membeli obyek sengketa penjual sudah tidak menguasai obyek sengketa, karena secara fisik tanah obyek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat, oleh karena itu agar masalahnya menjadi jelas maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Notaris/PPAT harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*; Bahwa meskipun pembuktian perkara perdata bersifat formil akan tetapi kebenaran materiil dari pembuktian secara formil menjadi mutlak diperlukan, karena itu dengan tidak diadakannya Kantor Badan Pertanahan setempat dan Notaris/PPAT sebagai pihak, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Ketentuan hukum surat kepemilikan hak atas tanah pada kasus sengketa tanah Perkara Nomor 3454 K/Pdt/2019 masih dibutuhkan pembuktian kebenaran materiil dari pembuktian secara formil menjadi mutlak. Karena sertifikat memang bukti yang kuat namun bukan tanda bukti yang mutlak. Hal ini sejalan dengan pendapat Elsa Syarif bahwa sertifikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak atau sempurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Perubahan PP Nomor 10 1961. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan apabila ternyata data dari pendaftaran tanah tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan atas keputusan pengadilan

tersebut. Pembatalan sertipikat oleh hakim dapat dibenarkan asalkan pembatalan itu didasarkan kepada pembuktian yang kuat menyangkut kecacatan dasar hukum dalam penerbitan sertipikat baik formil maupun materil ⁵⁹.

Dengan demikian, dari beberapa pendapat Majelis Hakim Putusan Mahkamah Agung menyatakan bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik sebidang Tanah milik Termohon kasasi tidak sah karena tidak bisa mengajukan bukti pendukung dan tidak bisa membuktikan dalil Pemohon kasasi sehingga bukti termohon ditolak seluruhnya. Pada tingkat kasasi ini, Majelis Hakim menerima permohonan pemohon dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., dan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., tanggal 8 Januari 2019.

⁵⁹ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014).

BAB IV

ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN PERKARA NOMOR 3454 K/PDT/2019

A. Duduk Perkara

Putusan dengan nomor perkara No. 3454 K/Pdt/2019 adalah putusan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung yang sebelumnya telah terdapat tiga putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345 / Pdt / 2018 / PT SMG, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3454 K/Pdt/2019.

Duduk perkara kasus sengketa tanah ialah bahwa termohon kasasi pada semula memiliki 5 (lima) buah sertifikat dalam lokasi yang sama dalam satu bidang obyek sengketa, yang menjadi sengketa adalah sertifikat HM. No.4. Tanah obyek sengketa tersebut oleh penggugat belum pernah dijual ataupun dipindahtangankan ataupun dijaminkan ke pihak lain namun dikuasai oleh para pemohon sebagai penggarap atas tanah hingga kemudian sebagian didirikan bangunan oleh para pemohon. Pada tahun 2013 telah terjadi kesepakatan, yaitu para penggarap diberi kesempatan oleh termohon untuk membeli tanah tersebut. Disepakati dan disetujui oleh para penggarap. Kemudian dipecah menjadi 13 orang penggarap, namun jual beli belum dilakukan. Perbuatan para pemohon atas penguasaan dan menempati tanah obyek sengketa tanpa alas hak dan tanpa alas dasar hukum yang tidak jelas dan tidak benar adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Namun ada kejanggalan bahwa termohon tidak menyebutkan atas dasar apa mendapatkan peralihan hak atas tanah obyek yang disengketakan. Jual beli tersebut diduga ada ketidak beresan dalam jual beli obyek yang disengketakan.

Pada perkara No. 3454 K/Pdt/2019 atas perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus dalam perkara antara Partini, Yuliati, Setyaningsih, Amrih

Susilaswati, Sukiro Partono, Ismiyati, Slamet Mulya, Suparno, Ngadiyan, Slamet Siswanto, Lucky Titi Nawangsari, bahwa 11 pemohon semuanya bertempat tinggal di Jalan Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa - Bandungan), Lingkungan Gamasan, RT 04, RW 02, Kelurahan Bandungan, Kecamatan Bandungan, Kabupaten Semarang.

Retno Dwi Kusumawati yang juga pemohon bertempat tinggal di Jalan Payung Prasetya V/06, RT 001, RW 013, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kabupaten Semarang. Sutrisno, Cisyantono, S.H. Para Advokat, berkantor di Advokat & Konsultan Hukum M. Djoko Hardiyono, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Perum Dolog K-183, Kota Semarang-Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2019 merupakan Para Pemohon Kasasi I. Mustofa, bertempat tinggal di Jalan Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa - Bandungan), Lingkungan Gamasan, RT 04, RW 02, Kelurahan Bandungan, Kecamatan Bandungan, Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Taufan Handriawan, S.H. dan kawankawan, Jabatan Kasubdis Bankum Diskumau, berkantor di Dinas Hukum Angkatan Udara, Jalan Gatot Subroto, Kav. 72, Lantai 4, Wisma Aldiron Pancoran, Jakarta Selatan dan Kantor Hukum Pangkalan TNI Angkatan Udara Adisutjipto, Jalan Laksda Adisutjipto, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2019; Pemohon Kasasi II melawan Tan Soegiarto Listyono, bertempat tinggal di Karangimpul, RT 01, RW 03, Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang; Termohon Kasasi; dan Nuri, bertempat tinggal di Jalan Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa - Bandungan), Lingkungan Gamasan, RT 04, RW 02, Kelurahan Bandungan, Kecamatan Bandungan, Kabupaten Semarang; Turut Termohon Kasasi.

Sengketa tanah yang terletak di RW 06 Dusun Gamasan, Kelurahan Bandungan, Kabupaten Semarang ini dengan 13 orang yaitu Partini, Yuliati, Setyaningsih, Amrih Susilawati, Sukro Partono, Ismiyati, Slamet Mulya, Suparno, Ngadiyan, Slamet Siswanto, Lucky Titi Nawangsari, Retno Dwi Kusumawati, dan Sutrisno. Dari luas tanah yang bersengketa tersebut saat ini sudah berdiri 4 unit

bangunan rumah yang semula diklaim sebagai warga penggarap tanah di atas lahan milik Handoyo. Sengketa kepemilikan tanah berawal dari Tan Soegiarto Listyono mengklaim sebagai pemilik tanah yang sah mengajukan Peninjauan Keputusan (PK). Putusan majelis hakim Kasasi membatalkan dua putusan di tingkat pengadilan sebelumnya. Di Pengadilan Negeri (PN) Ungaran dan di tingkat Pengadilan Tinggi (PT) Jawa Tengah.

Bukti sertifikat dimiliki Tan telah disahkan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) 1 seluas 5.770 meterpersegi, SHM 3 seluas 2.700 meterpersegi, dan SHM 4 empat seluas 1.533 meter persegi. Jumlah keseluruhan luas tanah atas nama Tan Soegiarto di Gamasan sekitar 10.100 meterpersegi. Sertifikat tanah sebelumnya milik orang lain diterbitkan BPN 1962, dan sejak tahun 2013 secara sah telah dibeli Tan dengan bukti sertifikat disahkan Negara. Proses pembelian tanah oleh Tan dari pemilik pertama sebelumnya belum pernah ada gugatan dan pembatalan di pengadilan sejak sertifikat diterbitkan tahun 1962.

Saat persidangan di PN Ungaran telah mendatangkan saksi dari BPN maupun notaris. Keterangan saksi ahli juga dimunculkan dalam persidangan. Keputusan meng-akarkan tanah sah milik Tan. Begitu pula saat persidangan di PT Jateng telah menguatkan putusan dari PN. Majelis hakim mengakui jika tanah sebelumnya milik Han Tjan Ho alias Handoyo bersengketa dengan para tergugat (Partini dkk), kemudian Handoyo sebagai pemilik menjual kepada Tan Soegiarto sesuai akte jual beli nomor 1 tahun 2013. Berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Ungaran untuk memberikan putusan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak mendirikan bangunan/ pengalihan garapan/memanfaatkan ataupun menguasai atas tanah obyek sengketa tersebut baik sebagian maupun keseluruhan sampai perkara ini diputus.

B. Putusan Pengadilan

Dalam kasus yang terjadi antara Pemohon kasasi dan termohon terdapat tiga putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345 / Pdt / 2018 / PT SMG, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3454 K/Pdt/2019. Agar lebih terstruktur, berikut adalah rangkuman putusan Pengadilan Tingkat Pertama sampai dengan Tingkat Kasasi:

Perkara Perdata Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr,.	DALAM KONVENSI : DALAM PROVISI : • Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya. DALAM EKSEPSI : • Menolak eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya ; DALAM POKOK PERKARA : 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. 2) Menyatakan bahwa Penggugat in person adalah Penggugat yang beritikad baik. 3) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat. 4) Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat tanah Hak Milik No. 1, Sertifikat Hak Milik No. 3 dan Sertifikat Hak Milik No. 4, kesemuanya atas nama Tan Soegiarto Listyono adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. 5) Menyatakan sah menurut hukum tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1 luas + 5.770 m², Sertifikat Hak Milik No. 3 luas + 2.700 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 4 luas +
--	--

	1.533 m², luas keseluruhan berdasarkan Sertifikat + 10.003 m², kesemuanya atas nama Tan Soegiarto Listyono dengan batas - batas sebagai berikut atau sesuai sertifikat : Sebelah Barat : Jalan ke Makam. Sebelah Timur : Jalan Kampung. Sebelah Utara : Jalan Raya. Sebelah Selatan : Saluran/Makam. 6) Menyatakan perbuatan para Tergugat yang menguasai atau penguasaan atas tanah obyek sengketa adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum. 7) Menyatakan bahwa penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah tidak sah. 8) Menyatakan perbuatan Tergugat yang mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1 dan perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang mendirikan bangunan diatas tanah obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1 dan di Sertifikat Hak Milik No. 3 milik Penggugat dengan tanpa alas hak dan tanpa alas dasar hukum yang tidak jelas dan tidak benar adalah merupakan perbuatan melawan hukum. 9) Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan terhadap objek sengketa pada : - Sertifikat Hak Milik Nomor 1 luas ± 5.770 m² ; - Sertifikat Hak Milik Nomor 3 luas ± 2.700 m² ; - Sertifikat Hak Milik Nomor 4 luas ± 1.533 m². Adalah sah dan berharga. 10) Menghukum kepada Para Tergugat maupun siapa
--	--

	saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat maupun pihak lain untuk menyerahkan kepada Penggugat atas tanah obyek sengketa tersebut dengan seketika dan dalam keadaan kosong dan baik serta tidak ada bangunan di atasnya dan bebas dari segala pembebanan. 11) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
Putusan Nomor 345 / Pdt / 2018 / PT SMG	1) Menerima permohonan banding dari Pembanding / Terbanding semula Penggugat, dari Kuasa para Terbanding / para Pembanding, Para Turut Terbanding semula para Tergugat, para Turut Tergugat dan dari Kuasa Terbanding VIII / Pembanding VIII semula Tergugat VIII ; 2) Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN Unr., tanggal 8 Januari 2018, yang dimohonkan banding tersebut ; 3) Menghukum Pembanding / Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
Putusan Nomor 3454 K/Pdt/2019	Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1) Partini, 2. Yuliati, 3. Setyaningsih, 4. Amrih susilaswati, 5. Sukiro partono, 6. Ismiyati, 7. Slamet mulya, 8. Suparno, 9. Ngadiyan, 10. Slamet siswanto, 11. Lucky titi nawangsari, 12 retno dwi kusumawati, 13. Sutrisno, dan pemohon kasasi ii:

	mustofa, tersebut; 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., 3) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., tanggal 8 Januari 2019; 4) Menerima eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat; Dalam Pokok Perkara: 5) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; 6) Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
--	---

Berdasarkan rangkuman putusan Pengadilan Tingkat Pertama sampai dengan Tingkat Kasasi di atas bisa disimpulkan bahwa pengadilan pertama yaitu Perkara Perdata Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr dan pada pengadilan tinggi jawa tengah yaitu pada Putusan Nomor 345 / Pdt / 2018 / PT SMG kasus dimenangkan oleh Tan Soegiarto namun pada tingkat kasasi yaitu Putusan Nomor 3454 K/Pdt/2019 kasus sengketa tanah dimenangkan oleh Partini Cs.

C. Pertimbangan Hakim

Adapun yang menjadi pertimbangan Hakim Agung pada tingkat Peninjauan Kembali adalah sebagai berikut:

Setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 24 Januari 2019

serta 6 Februari 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 13 Februari 2019 serta 22 Februari 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi *judex facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut

Bahwa telah terbukti tanah yang menjadi obyek sengketa sejak kepemilikan Han Tjan Ho alias Handoyo sudah bersengketa dengan Para Tergugat, kemudian obyek sengketa tersebut dijual kepada Tan Soegiarto Listiyono (Penggugat) dengan Akte Jual Beli Nomor 1 Tahun 2013, dan sejak Penggugat membeli obyek sengketa penjual sudah tidak menguasai obyek sengketa, karena secara fisik tanah obyek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat, oleh karena itu agar masalahnya menjadi jelas maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Notaris/PPAT harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa meskipun pembuktian perkara perdata bersifat formil akan tetapi kebenaran materiil dari pembuktian secara formil menjadi mutlak diperlukan, karena itu dengan tidak diadakannya Kantor Badan Pertanahan setempat dan Notaris/PPAT sebagai pihak, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. PARTINI, 2. YULIATI 3. SETYANINGSIH, 4. AMRIH SUSILASWATI, 5. SUKIRO PARTONO, 6. ISMIYATI, 7. SLAMET MULYA, 8. SUPARNO, 9. NGADIYAN, 10. SLAMET SISWANTO, 11. LUCKY TITI NAWANGSARI, 12 RETNO DWI KUSUMAWATI, 13. SUTRISNO, Pemohon Kasasi II: MUSTOFA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., tanggal 8 Januari 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini:

Bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan; Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan.

Analisis pertimbangan hakim pada perkara ini bisa ditinjau dari pertimbangan yang telah disebutkan diatas dan perlunya mengetahui bahwa konversi Hak atas Tanah merupakan perubahan Hak atas Tanah yang lama menjadi Hak atas Tanah yang baru yang tercantum dalam UUPA. Tujuannya untuk mewujudkan unifikasi dan kesederhanaan hukum dalam hukum pertanahan sesuai dengan tujuan pembentukan UUPA. Oleh karenanya, tanah-tanah yang sebelum adanya UUPA tunduk pada Buku II BW ataupun tunduk pada Hukum Adat wajib dilakukan penyesuaian sesuai dengan ketentuan yang baru dalam UUPA. Dalam UUPA terdapat tiga bentuk konversi Hak atas Tanah, yaitu konversi Hak atas Tanah yang berasal dari tanah hak barat, konversi Hak atas Tanah yang berasal dari hak Indonesia, dan konversi Hak atas Tanah yang berasal dari tanah bekas swapraja. Lalu, landasan hukum konversi Hak atas Tanah dalam UUPA termuat dalam Pasal I sampai dengan Pasal IX. Selain itu, pelaksanaan konversi Hak atas Tanah pun tunduk pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya

dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Praktek jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Perikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam Undang- Undang.

Pada kasus yang terjadi antara TAN SOEGIARTO LISTYONO dengan 1. PARTINI, 2. YULIATI 3. SETYANINGSIH, 4. AMRIH SUSILASWATI, 5. SUKIRO PARTONO, 6. ISMIYATI, 7. SLAMET MULYA, 8. SUPARNO, 9. NGADIYAN, 10. SLAMET SISWANTO, 11. LUCKY TITI NAWANGSARI, 12 RETNO DWI KUSUMAWATI, 13. SUTRISNO diketahui bahwa tanah-tanah yang termasuk objek sengketa. Telah diketahui bahwa antara pemohon dan termohon sudah pernah beberapa kali melakukan musyawarah untuk menyelesaikan permasalahan tersebut tetapi atas penawaran dan permintaan Termohon tersebut para pemohon tidak bersedia dan keberatan bahkan tidak ada itikad baik sedikitpun.

Salah satu faktor penyebab obyek sengketa tanah dalam perkara ini ialah tanah yang semula diklaim sebagai warga penggarap tanah di atas lahan milik Handoyo. Tan Soegiarto Listyono telah membeli tanah tersebut padahal tanah tersebut masih dalam sengketa sehingga terjadi kegagalan. Seharusnya dalam transaksi jual beli tanah pembeli harus memastikan kepemilikan tanah dengan cara mencari tahu detail status kepemilikan tanah yang menjadi sengketa agar bisa mengetahui risiko yang terjadi, mencari informasi tentang keabsahan status kepemilikan tanah sengketa dengan cara datang ke kantor pertanahan Memastikan asal usul/riwayat tanah sengketa Melakukan pelaporan ke kantor pertanahan dan Melengkapi seluruh dokumen yang diperlukan.

Perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria

yang lebih dikenal dengan UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut ketentuan tersebut diatas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku ⁶⁰. Maksud dan tujuan ketentuan tersebut adalah untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli. Jadi, para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah pun harus tunduk pada pasal 1320 KUHPerdota.

Pada perkara ini seharusnya pihak termohon melibatkan notaris/PPAT sebagai pihak yang mengeluarkan akta jual beli dalam persidangan namun Pengadilan Negeri Ungaran tidak mempermasalahkan kurangnya pihak dalam sengketa tersebut yang jelas bahwa sebelum tanah tersebut dibeli oleh termohon adalah tanah tersebut adalah tanah sengketa Hal inilah yang juga menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 3454 K/Pdt/2019.

⁶⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan mengenai putusan hakim pada perkara Nomor 3454 K/Pdt/2019 dapat disimpulkan bahwa:

- a. Bukti sertifikat dimiliki Tan telah disahkan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) 1 seluas 5.770 meterpersegi, SHM 3 seluas 2.700 meterpersegi, dan SHM 4 empat seluas 1.533 meter persegi. Jumlah keseluruhan luas tanah atas nama Tan Soegiarto di Gamasan sekitar 10.100 meterpersegi. Sertifikat tanah sebelumnya milik orang lain diterbitkan BPN 1962, dan sejak tahun 2013 secara sah telah dibeli Tan dengan bukti sertifikat disahkan Negara. Proses pembelian tanah oleh Tan dari pemilik pertama sebelumnya belum pernah ada gugatan dan pembatalan di pengadilan sejak sertifikat diterbitkan tahun 1962.
- b. Dasar pertimbangan hakim bahwa Mahkamah Agung adalah terlepas dari alasan-alasan kasasi *judex facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa telah terbukti tanah yang menjadi obyek sengketa harusnya pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Notaris/PPAT harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*. Meskipun pembuktian perkara perdata bersifat formil akan tetapi kebenaran materiil dari pembuktian secara formil menjadi mutlak diperlukan, karena itu dengan tidak dijadikannya Kantor Badan Pertanahan setempat dan Notaris/PPAT sebagai pihak, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*).

2. Saran

- a. Baiknya dalam proses jual beli tanah memastikan status kepemilikan sehingga tidak terjadi permasalahan yang akan datang
- b. Majelis hakim harus mempertimbangkan putusannya apakah akan berakibat buruk dan berdampak di masyarakat dengan kata lain bahwa seorang hakim harus membuat keputusan yang adil dan bijaksana dengan

mempertimbangkan dampak hukum dan dampak yang terjadi dalam masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, Willya. "Konflik Sengketa Lahan Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia." *Kolaborasi Resolusi Konflik* 6, no. 1 (2024): 8–18.
- Albert. "Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat Kepemilikan Tanah." *Lex Crimen* V, no. 5 (2016): 44–51.
- Arba, Mr., Mr. Sahnun, dan Wiwiek Wahyuningsih. "Pemberdayaan Hukum dan Kebijakan Pertanahan sebagai Upaya Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar." *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 22, no. 1 (2012): 18. <https://doi.org/10.22146/jmh.16216>.
- Aryo dkk. "PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL." *NOTARIUS* 13, no. 1 (2020): 53–54.
- Asri, Sariana, dan Sabri Samin. "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Kecamatan Kajang." *Siyasatuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Siyasah Syar'iyah* 1, no. 3 (2020): 561–70. <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/siyasatuna/article/view/19534>.
- Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Banten: Universitas Pamulang Press, 2018. www.unpam.ac.id.
- Bambang Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Budiasih, Ahmad Reza, dan Annie Myranika. "ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN TANAH WARISAN YANG DIKUASAI TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA." *Lex Veritatis* 2 (2023): 12–20.
- Cristina, Marta. "PERSENGKETAAN-PERSENGKETAAN TANAH DI INDONESIA Sederhananya , sengketa tanah adalah tanah yang disengketakan oleh kedua belah pihak . Para pihak mempersengketakan kepemilikan properti . Di Indonesia juga sering terjadi sengketa tanah . Menurut Kementerian." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 7, no. 3 (2019): 72–79.
- Departemen Pendidikan Nasional. "Kamus Besar Bahasa Indonesia." Gramedia, 2014.
- Diva. "HUKUM AGRARIA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI INDONESIA." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, no. 2 (2022): 1–23.
- Ediwarman. *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003.
- Elza Syarief. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: Kepustakaan

Populer Gramedia, 2014.

Farhan Fajar. "UPAYA DALAM PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN (STUDI KASUS KONFLIK PENGUASAAN TANAH BLANG PADANG KOTA BANDA ACEH PROVINSI ACEH)." *Jurnal Wahana Bhakti Praja* 6, no. 1 (2016).

FX. Sumarja. *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*. Bandar Lampung: Bandar Lampung, 2008.

H.M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offse, 2015.

Hadiyanto, Ide Prima, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman, Saleh Situbondo, dan Sertifikat Hak Milik. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS GUGATAN ORANG LAIN." *CERMIN: JURNAL PENELITIAN* 4, no. 1 (2020): 166–75.

Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi, Cetakan ke-15*,. Jakarta: Djambatan, 2002.

———. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, 2003.

Hartana, dan Putu Darmika. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022): 327–34. <https://www.andrianfebrianto.com/2019/10/sengketa->.

Indah Sari. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2017): 15–33. <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>.

Jessica, Dina, dan Ana Silviana. "Jurnal Hukum." *JURNAL HUKUM UNISSULA Jurnal* 39, no. 1 (2006): 31–39.

JW.Muliawan. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher., 2009.

Karno, Universitas Bung, Universitas Pendidikan Ganesha, dan Hukum Tanah. "Hukum tanah sebagai bagian dari hukum agraria dalam pembangunan nasioal di indonesia" 7, no. 3 (2019): 114–18.

Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34, Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah, Pertanahan, hlm, n.d.

Khoirruni, Asri & Ashinta. "PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI BERBASIS VIRTUAL DI INDONESIA." *Hospitality* 11, no. 1 (2022).

- Koesnoe, H.M. *Kedudukan dan Tugas Hakim Menurut Undang-Undang Dasar*. Surabaya: Ubhara Press, 1998.
- Lelo, I Kadek, Dewa Gede, dan Ketut Sudiatmaka. “Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 228Pdt.G2015Pn.Sgr.).” *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2020): 135–44.
- Limbong, Benhard. *Konflik Pertanahan, Margaretha*. Jakarta: Pustaka, 2011.
- M.Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata, Ed. Revisi*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Manthovani, Reda, dan Istiqomah Istiqomah. “Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.
- Manulang Rinto. *Segala hal tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar, 2011.
- Muhammad. “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia.” *Jurnal Wasaka Hukum* 7, no. 2 (2019): 1–17. <https://ojs.stihsa-bjm.ac.id/index.php/wasaka/article/download/29/28/59>.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.
- Ningtyas, Dina Catur Ayu. “HAK ATAS TANAH SEBAGAI DASAR PEMBUKTIAN BAGI PEMILIKNYA DALAM HUKUM AGRARIA YANG DI DASARI UUPA.” *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2023): 28–34.
- Novianty Said, Syamsuddin Muchtar, Sulaeman. “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SENGKETA HAK MILIK (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAJENE NOMOR 4/PDT.G/2016/PN.MJN).” *Universitas Sulawesi Barat*, 2016.
- Nurdin, Maharani. “AKAR KONFLIK PERTANAHAN DI INDONESIA.” *Jurnal Hukum POSITUM Vol. 3*, no. 2 (2018): 126–41.
- Paringan Efendi. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1991.
- Prabowo, Iswilarto Ipnu. “MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PONTIANAK.” *Universitas Tanjungpura Pontianak*, 2017.
- Putri, Bela Muhsayani, dan Ana Silviana. “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda.” *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam topik* 5, no. 2 (2023): 1871–82. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3656>.

- Rasyidi, Mudemar A. "HUKUM TANAH ADALAH HUKUM YANG SANGAT PENTING, DIBUTUHKAN OLEH MASYARAKAT/BANGSA INDONESIA DI DALAM KEHIDUPAN SEHARI-HARI." *Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, no. 0 (2021): 1–23.
- Rizaldi, Muhammad, Dian Aries Mujiburohman, dan Dwi Wulan Pujiriyani. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik." *Widya Bhumi* 3, no. 2 (2023): 137–51. <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.62>.
- Rosiana, dan Junaidi. "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Jurnal Rechten : Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 4, no. 2 (2022): 32–40. <https://doi.org/10.52005/rechten.v4i2.101>.
- Santoso, Urip. "Penyimpangan Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah." *Perspektif* 18, no. 2 (2013): 118. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v18i2.120>.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 1982.
- Sembiring, Jimmy Joses. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta Selatan: Visimedia, 2010.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Syahrudin, Muhammad D.P., Meiske Sondakh, dan Josina Emilia Londa. "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Disebabkan Pembeli Tidak Membayar Lunas Harga Tanah Yang Diperjanjikan." *Jupendis-Itb* 1, no. 3 (2023): 1–14. <https://jurnal.itbsemarang.ac.id/index.php/JUPENDIS/article/view/228>.
- Syukur, Amalia Nurfitri, Hajriyanti Nuraini, dan Yusmiati Yusmiati. "WARGA DAGO ELOS MELAWAN KELUARGA MULLER: TINJAUAN TERHADAP JURNAL THE ANALYSIS OF JUDGE ' S DECISIONS IN DAGO ELOS AGAINST MULLER ' S FAMILY CASE: JURIDICAL ANALYSIS OF THE SUPREME COURT DECISION NUMBER 109 PK / PDT / 2022 Negara Belanda di Indonesia ,." *JURNAL POROS HUKUM PADJADJARAN* 4, no. 1 (2022): 51–72.
- Urip Santoso. *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- . *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Wijayanta, Tata. "Asas Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan dalamkaitannyadengan putusan kepailitan pengadilan Niaga." *Jurnal Dinamika Hukum.*, Vol. 14, no. 2 (2014): 219.
- Wirawan, Vani, Yusriyadi, Ana Silviana, dan Yeni Widowaty. "Rekonstruksi Politik Hukum Sistem Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Pencegahan Mafia

Tanah.” *Jurnal Negara Hukum* Volume 13, no. 2 (2022): 185-207.

Y.W.Sunindhia, dan Ninik Widiyanti. *Pembaharuan Hukum Agraria*,. Jakarta: Bina Aksara, 1988.

LAMPIRAN

PUTUSAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 3454 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

- I. 1. PARTINI,
2. YULIATI,
3. SETYANINGSIH,
4. AMRIH SUSILASWATI,
5. SUKIRO PARTONO,
6. ISMIYATI,
7. SLAMET MULYA,
8. SUPARNO,
9. NGADIYAN,
10. SLAMET SISWANTO,
11. LUCKY TITI NAWANGSARI, bahwa Nomor 1 sampai dengan 11 semuanya bertempat tinggal di Jalan Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa - Bandungan), Lingkungan Gamasan, RT 04, RW 02, Kelurahan Bandungan, Kecamatan Bandungan, Kabupaten Semarang;
12. RETNO DWI KUSUMAWATI, bertempat tinggal di Jalan Payung Prasetya V/06, RT 001, RW 013, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kabupaten Semarang;
13. SUTRISNO, bertempat tinggal di Jalan Payung Prasetya V/06, RT 001, RW 013, Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, Kabupaten Semarang, dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada RM. Djoko Hardiyono, S.H. dan Cahyo

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cisyantono, S.H. Para Advokat, berkantor di Advokat & Konsultan Hukum M. Djoko Hardiyono, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Perum Dolog K-183, Kota Semarang-Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2019;

Para Pemohon Kasasi I;

- II. **MUSTOFA**, bertempat tinggal di Jalan Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa - Bandung), Lingkungan Gamasan, RT 04, RW 02, Kelurahan Bandung, Kecamatan Bandung, Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Taufan Handriawan, S.H. dan kawan-kawan, Jabatan Kasubdis Bankum Diskumau, berkantor di Dinas Hukum Angakatan Udara, Jalan Gatot Subroto, Kav. 72, Lantai 4, Wisma Aldiron Pancoran, Jakarta Selatan dan Kantor Hukum Pangkalan TNI Angkatan Udara Adisutjipto, Jalan Laksda Adisutjipto, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2019;

Pemohon Kasasi II;

I a w a n

TAN SOEGIARTO LISTYONO, bertempat tinggal di Karangimpul, RT 01, RW 03, Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang;
Termohon Kasasi;

d a n

NURI, bertempat tinggal di Jalan Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa - Bandung), Lingkungan Gamasan, RT 04, RW 02, Kelurahan Bandung, Kecamatan Bandung, Kabupaten Semarang;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang sebenarnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3040 (ext.218)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Ungaran untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak mendirikan bangunan/ pengalihan garapan/memanfaatkan ataupun menguasai atas tanah obyek sengketa tersebut baik sebagian maupun keseluruhan sampai perkara ini diputus;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat *in person* adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1, Sertifikat Hak Milik Nomor 3 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4, kesemuanya atas nama Tan Soegiarto Listyono (Penggugat *in person*) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan sah menurut hukum tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1 luas $\pm 5.770 \text{ m}^2$, Sertifikat Hak Milik Nomor 3 luas $\pm 2.700 \text{ m}^2$ dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4 luas $\pm 1.533 \text{ m}^2$, luas keseluruhan berdasarkan Sertifikat $\pm 10.003 \text{ m}^2$ kesemuanya atas nama Tan Soegiarto Listyono (Penggugat *in person*) yang terletak di Jalan Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa-Bandungan), Lingkungan Gamasan, RT 04, RW 02, Kelurahan Bandungan, Kecamatan Bandungan, Kabupaten Semarang dengan batas-batas sebagai berikut atau sesuai sertifikat:

Sebelah barat	: Jalan ke Makam,
Sebelah timur	: Jalan Kampung,
Sebelah utara	: Jalan Raya,
Sebelah selatan	: saluran/makam,

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah merupakan milik Penggugat *in person*;

6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai atau penguasaan atas tanah obyek sengketa adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan bahwa penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah tidak sah;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat XIII yang mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1 dan perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1 dan di Sertifikat Hak Milik Nomor 3 milik Penggugat dengan tanpa alas hak dan tanpa alas dasar hukum yang tidak jelas dan tidak benar adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan dan menetapkan sah dan berharga atas sita obyek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat;
10. Menghukum kepada Para Tergugat maupun siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat maupun pihak lain untuk menyerahkan kepada Penggugat atas tanah obyek sengketa tersebut dengan seketika dan dalam keadaan kosong dan baik serta tidak ada bangunan di atasnya dan bebas dari segala pembebanan;
11. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
12. Menyatakan putusan ini serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dijalankan terlebih dahulu walau ada *verzet*, banding ataupun Kasasi dari Para Tergugat.
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan;

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Dislaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang sehubungan ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VIII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);
- Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
- Gugatan adalah keliru obyeknya (*error in objecto*);
- Gugatan kadaluarsa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII dan Para Turut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonpensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Ungaran untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi (Penggugat Rekonpensi I, Penggugat Rekonpensi II, Penggugat Rekonpensi III, Penggugat Rekonpensi IV, Penggugat Rekonpensi V, Penggugat Rekonpensi VI, Penggugat Rekonpensi VII, Penggugat Rekonpensi IX, Penggugat Rekonpensi X, Penggugat Rekonpensi XI, Penggugat Rekonpensi XII dan Para Turut Penggugat Rekonpensi (Para Turut Penggugat Rekonpensi I serta Turut Penggugat Rekonpensi II);
2. Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1, Sertifikat Hak Milik Nomor 3 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4, yang semuanya atas nama Tan Soegiarto Listyono, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan secara hukum Tan Soegiarto Listyono atas kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1, Sertifikat Hak Milik Nomor 3 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4 adalah tidak benar dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum Pajak Bumi Bangunan dapat dikembalikan kepada wajib pajak:
 - a. Mustofa, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0066.0.;
 - b. Pardi, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0068.0.;

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Ratemi, Ngabedan, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0069.0.;
 - d. Harjo Kusen, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0070.0.;
 - e. Suparno, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0071.0.;
 - f. Teguh Sudirman, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0072.0.;
 - g. Sunardi, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0073.0.;
 - h. Ribut, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0074.0.;
 - i. Lucky Titi Nawangsari, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0075.0.;
 - j. Gunawan Tanubroto, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0076.0.;
 - k. Setyaningsih, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0077.0.;
 - l. Amrih Susilaswati, Nomor SPPT (NOP) TH 2012-33.22.101.004.049-0078.0.;
5. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ungaran telah menjatuhkan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., tanggal 8 Januari 2018 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII) dan Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.218)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan bahwa Penggugat *in person* adalah Penggugat yang beritikad baik;
- 3) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1, Sertifikat Hak Milik Nomor 3 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4, kesemuanya atas nama Tan Soegiarto Listyono (Penggugat *in person*) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- 5) Menyatakan sah menurut hukum tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1 luas $\pm 5.770 \text{ m}^2$, Sertifikat Hak Milik Nomor 3 luas $\pm 2.700 \text{ m}^2$ dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4 luas $\pm 1.533 \text{ m}^2$, luas keseluruhan berdasarkan Sertifikat $\pm 10.003 \text{ m}^2$, kesemuanya atas nama Tan Soegiarto Listyono (Penggugat *in person*) yang terletak di Jalan Tirtomoyo (Jalan Raya Ambarawa - Bandungan), Lingkungan Gamasan, RT 04 RW 02, Kelurahan Bandungan, Kecamatan Bandungan, Kabupaten Semarang dengan batas-batas sebagai berikut atau sesuai sertifikat:
Sebelah barat : Jalan ke Makam,
Sebelah timur : Jalan Kampung,
Sebelah utara : Jalan Raya,
Sebelah selatan : saluran/makam,
adalah sah merupakan milik Penggugat *in person*;
- 6) Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai atau penguasaan atas tanah obyek sengketa adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
- 7) Menyatakan bahwa penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah tidak sah;
- 8) Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat XIII yang mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1 dan perbuatan Turut Tergugat I dan Turut

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimers

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 5348 (ext.218)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1 dan di Sertifikat Hak Milik Nomor 3 milik Penggugat dengan tanpa alas hak dan tanpa alas dasar hukum yang tidak jelas dan tidak benar adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

9) Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan terhadap objek sengketa pada:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1 luas $\pm 5.770 \text{ m}^2$,
- Sertifikat Hak Milik Nomor 3 luas $\pm 2.700 \text{ m}^2$,
- Sertifikat Hak Milik Nomor 4 luas $\pm 1.533 \text{ m}^2$,

adalah sah dan berharga;

10) Menghukum kepada Para Tergugat maupun siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat maupun pihak lain untuk menyerahkan kepada Penggugat atas tanah obyek sengketa tersebut dengan seketika dan dalam keadaan kosong dan baik serta tidak ada bangunan di atasnya dan bebas dari segala pembebanan;

11) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII) dan Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) dalam Konvensi /Para Penggugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp9.615.000,00 (sembilan juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 345/PDT/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018;

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih memungkinkan terjadi pemisahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan. Hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terseksi, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi I pada tanggal 3 Januari 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Januari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., *juncto* Nomor 345/Pdt/2018/PT.Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ungaran, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Januari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II pada tanggal 15 Januari 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Januari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., *juncto* Nomor 345/Pdt/2018/PT.SMG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ungaran, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Februari 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I yang diterima tanggal 24 Januari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi I meminta agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 6 November 2018 Nomor 345/Pdt.G/2018/PT.SMG., dan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 8 Januari 2018 Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr.;

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.218)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Termohon Kasasi;

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Pemohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Pemohon Kasasi;
- Mengabulkan Permohonan Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Mengukum Termohon Kasasi membayar seluruh biaya yang ada/timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 Februari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi VIII (Arif Mustofa);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345/PDT/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., tanggal 8 Januari 2018;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi VIII/Pembanding VIII/Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terselesaikan, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 13 Februari 2019 dan 22 Februari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 24 Januari 2019 serta 6 Februari 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 13 Februari 2019 serta 22 Februari 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi *judex facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa telah terbukti tanah yang menjadi obyek sengketa sejak kepemilikan Han Tjan Ho alias Handoyo sudah bersengketa dengan Para Tergugat, kemudian obyek sengketa tersebut dijual kepada Tan Soegiarto Listiyono (Penggugat) dengan Akte Jual Beli Nomor 1 Tahun 2013, dan sejak Penggugat membeli obyek sengketa penjual sudah tidak menguasai obyek sengketa, karena secara fisik tanah obyek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat, oleh karena itu agar masalahnya menjadi jelas maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Notaris/PPAT harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa meskipun pembuktian perkara perdata bersifat formil akan tetapi kebenaran materiil dari pembuktian secara formil menjadi mutlak diperlukan, karena itu dengan tidak diadakannya Kantor Badan Pertanahan setempat dan Notaris/PPAT sebagai pihak, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. PARTINI, 2. YULIATI,

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Dislaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. SETYANINGSIH, 4. AMRIH SUSILASWATI, 5. SUKIRO PARTONO, 6. ISMIYATI, 7. SLAMET MULYA, 8. SUPARNO, 9. NGADIYAN, 10. SLAMET SISWANTO, 11. LUCKY TITI NAWANGSARI, 12. RETNO DWI KUSUMAWATI, 13. SUTRISNO, Pemohon Kasasi II: MUSTOFA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., tanggal 8 Januari 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **1. PARTINI, 2. YULIATI, 3. SETYANINGSIH, 4. AMRIH SUSILASWATI, 5. SUKIRO PARTONO, 6. ISMIYATI, 7. SLAMET MULYA, 8. SUPARNO, 9. NGADIYAN, 10. SLAMET SISWANTO, 11. LUCKY TITI NAWANGSARI, 12. RETNO DWI KUSUMAWATI, 13. SUTRISNO,** dan Pemohon Kasasi II: **MUSTOFA**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 345/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 6 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr., tanggal 8 Januari 2019;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
Dalam Pokok Perkara:
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 2 Desember 2019 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:	Ketua Majelis,
Ttd./	Ttd./
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.	Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.
Ttd./	
Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.	

Panitera Pengganti,
Ttd./
Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRAALAM, S.H., M.H.
NIP.19621029 198612 1 001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 3454 K/Pdt/2019

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.
Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14

RIWAYAT HIDUP

Identitas Diri

1. Nama : Aditta Ryan Pradana
2. NIM : 1702056019
3. Tempat, Tanggal Lahir : Semarang, 12 April 1999
4. Alamat : Pilang Kidul RT 02 RW 05, Gubug,
Grobogan
5. No. Hp : 082133621588

Riwayat Pendidikan

1. TK Pertiwi Gubug 2004 - 2005
2. SDN 5 Gubug 2005 - 2011
3. SMPN 1 Gubug 2011 - 2014
4. SMAN 1 Gubug 2014 - 2017

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo
Semarang