



**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
YANG DINYATAKAN TIDAK SAH DAN TIDAK  
MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM BERDASARKAN  
PUTUSAN PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor.  
939 K/Pdt/2013)**

**SKRIPSI**

**Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**Oleh**

**TANIA**

**8111414040**

**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

**2018**

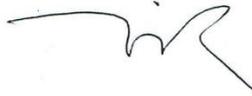
## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor. 939 K/Pdt/2013)”, disusun oleh Tania (8111414040) telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 22 Juni 2018

Pembimbing



**Aprila Niravita, S.H., M.Kn.**  
NIP.198004252008122002

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES



**Dr. Martitah, M.Hum**  
NIP.196205171986012001

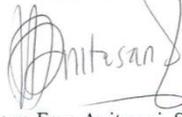
## PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor. 939 K/Pdt/2013)”, disusun oleh Tania (8111414040) telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : **Selasa**

Tanggal : **17 Juli 2018**

Penguji Utama



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.

NIP. 197410262008122003

Penguji I



Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.

NIP. 198306042008122003

Penguji II



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si.

NIP. 197206192000032001

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : TANIA

Nim : 8111414040

menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “ Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor. 939 K/Pdt/2013)” adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang,

Yang Menyatakan,



TANIA

NIM. 8111414040



## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

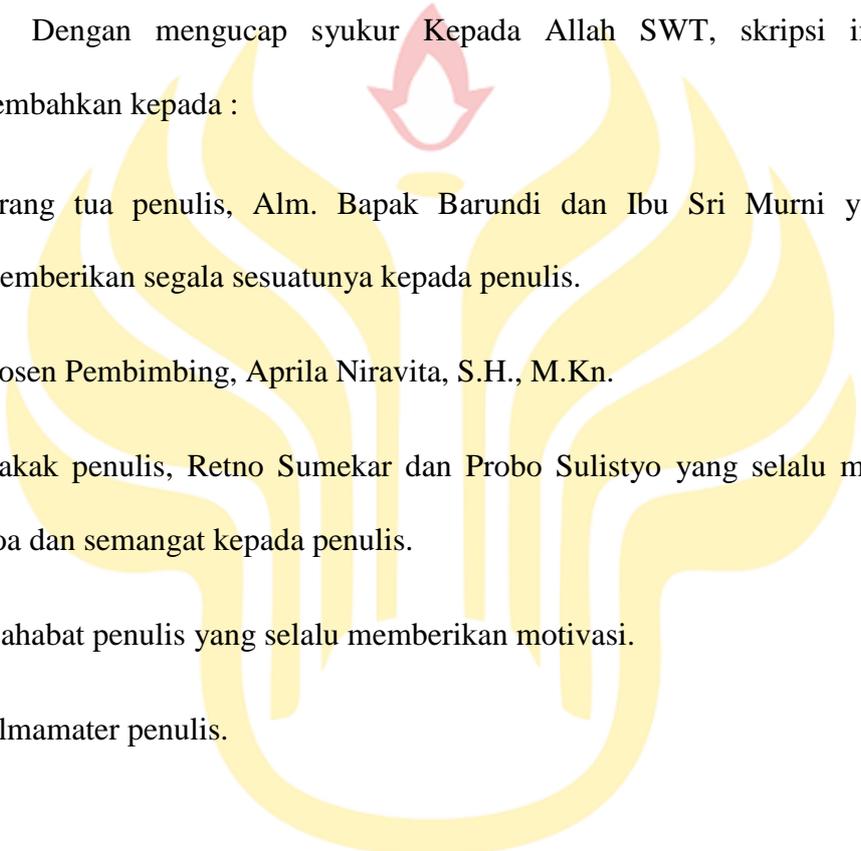
### **MOTTO:**

1. Percayai apa yang ingin kamu percayai. (Penulis)

### **PERSEMBAHAN:**

Dengan mengucapkan syukur Kepada Allah SWT, skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Orang tua penulis, Alm. Bapak Barundi dan Ibu Sri Murni yang selalu memberikan segala sesuatunya kepada penulis.
2. Dosen Pembimbing, Aprila Niravita, S.H., M.Kn.
3. Kakak penulis, Retno Sumekar dan Probo Sulistyono yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis.
4. Sahabat penulis yang selalu memberikan motivasi.
5. Almamater penulis.



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 939 K/Pdt/2013)”**.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum. selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Aprila Niravita, S.H., M.Kn. selaku Dosen pembimbing I yang telah yang telah bersedia meluangkan waktu memberikan bimbingan, motivasi, bantuan, saran, dan kritik dengan sabar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Ubaidillah Kamal, S.Pd., M.H. selaku dosen wali yang selalu memberikan arahan kepada penulis.

6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu.
7. Listiyono A.Ptnh., Selaku Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo yang telah memberikan izin, bantuan dan informasi dalam proses memperoleh data dan proses penelitian.
8. Harman selaku Kepala Desa Wonosari, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo yang telah memberikan informasi dalam proses memperoleh data dan proses penelitian.
9. Orang tua penulis, Alm. Bapak Barundi dan Ibu Sri Murni yang selalu memberikan segala sesuatunya kepada penulis.
10. Kakak penulis, Retno Sumekar dan Probo Sulistyono yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis.
11. Seluruh teman-teman seperjuangan Ilmu Hukum angkatan 2014 yang telah membantu memberikan semangat.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT berkenan membalas budi baik kepada para pihak yang telah membantu penulis sehingga skripsi ini selesai. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dikembangkan lebih baik lagi di waktu yang akan datang.

Semarang,

Tania

## ABSTRAK

Tania. 2018. *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Berkekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 939 K/Pdt/2013)*, Skripsi, Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Pembimbing I, Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

**Kata Kunci: Akibat Hukum, Peralihan hak atas tanah yang tidak sah, upaya**

Sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, namun apabila terjadi ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka sertipikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan BPN. Salah satu contoh kasusnya terjadi pada sertipikat Hak milik No. 524 di Desa Wonosari, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo atas nama Suprihatin dibatalkan berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 939 K/Pdt/2013 karena terdapat cacat hukum berupa pada saat proses peralihan hak atas tanah tersebut tanpa persetujuan dari pihak-pihak yang berhak yaitu Sumardi dkk. Fokus dari penelitian ini mengangkat masalah sebagai berikut: 1) Akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan pengadilan 2) upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Metode ini digunakan karena perundang-undangan digunakan sebagai data primer untuk menganalisa.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan tentang pembatalan sertipikat hak milik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 11 Tahun 2016. Pembatalan sertipikat hak milik dapat dibatalkan melalui Pengadilan Negeri yang kemudian ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan yang berwenang, dalam kasus ini sertipikat SHM 524 atas nama Suprihatin dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Purworejo. Untuk mengembalikan hak-haknya Sumardi melakukan berbagai upaya dari sebelum kasus masuk ke Pengadilan sampai ada putusan. Dari mediasi di tingkat desa sampai mengupayakan melakukan perjanjian damai setelah ada putusan kasasi tersebut. Dalam hal ini diharapkan pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo supaya lebih berhati-hati dalam menerbitkan sertipikat.

UNNES  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

# DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN KELULUSAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN PUBLIKASI.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN PUBLIKASI.....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR BAGAN.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	6
1.3 Pembatasan Masalah .....	6
1.4 Rumusan Masalah .....	6
1.5 Tujuan Penelitian.....	7
1.6 Manfaat Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>8</b>
2.1 Penelitian Terdahulu .....	8
2.2 Landasan Teori .....	16
2.2.1 Teori Mengenai Tanah .....	16
2.2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah .....	16
2.2.1.2 Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA .....	17

2.2.1.3 Sistem Pendaftaran Tanah .....	20
2.2.1.4 Hapusnya Hak Atas Tanah .....	20
2.2.1.5 Pembatalah Hak Atas Tanah.....	22
2.3 Landasan Konseptual .....	25
2.3.1 Peralihan Hak Atas Tanah .....	25
2.3.1.1 Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli .....	25
2.3.1.2 Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah .....	28
2.3.1.3 Peralihan Hak Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	28
2.3.1.4 Pengajuan Tuntutan .....	29
2.3.1.5 Tipologi Kasus Pertanahan.....	30
2.4 Kerangka Berfikir .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	36
3.2 Jenis Penelitian.....	36
3.3 Fokus Penelitian .....	37
3.4 Lokasi Penelitian.....	37
3.5 Sumber Data Penelitian.....	38
3.6 Teknik Pengumpulan Data .....	38
3.7 Validitas Data.....	39
3.8 Analisis Data .....	40
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>41</b>
4.1. Hasil Penelitian .....	41
4.1.1 Deskripsi Umum Kabupaten Desa Wonosari Kecamatan Ngombol .....	41
4.1.2 Deskripsi Kasus .....	42

4.1.3	Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Berkekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan .....	45
4.1.4	Upaya-upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak-Pihak Yang Merasa Dirugikan .....	54
4.2	Pembahasan .....	59
4.2.1	Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Berdasarkan Putusan Pengadilan .....	59
4.2.2	Upaya-upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak-pihak Yang Merasa Dirugikan .....	81
4.2.2.1	Bagan Upaya Yang Dilakukan Oleh Pihak Yang Dirugikan Pasca Ada Putusan Pengadilan .....	92
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>93</b>
5.1	Simpulan.....	93
5.2	Saran .....	95
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>96</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>99</b>

## DAFTAR BAGAN

2.4. Kerangka Berfikir.....	33
4.2.2.1 Bagan Upaya Yang Dilakukan Oleh Pihak Yang Dirugikan PascaAda Putusan Pengadilan.....	92



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Ijin Penelitian
2. Data Dari Lapangan
3. Dokumentasi



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 .Latar Belakang**

Indonesia merupakan Negara Agraris, karena sebagian besar masyarakatnya bekerja di bidang pertanian. Hal tersebut karena sebagian wilayah Indonesia berada pada iklim tropis.

Bumi Indonesia terdiri atas daratan dan lautan serta unsur-unsur lain yang berada didalam tanah. Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peran amat penting karena tanah sangat diperlukan oleh manusia untuk menunjang kehidupannya seperti untuk tempat tinggal, bertani, berusaha dan lain sebagainya. Disamping itu, tanah juga berperan dalam vegetasi alam terutama hutan, yang hasilnya dapat dinikmati oleh manusia dan hewan. Tidak hanya itu, tanah juga mengandung berbagai unsur seperti mineral, dan hasil tambang lainnya yang sangat dibutuhkan oleh manusia. Tanah Indonesia merupakan tanah yang subur karena banyak mengandung unsur hara yang sangat baik untuk pertanian.

Tanah dalam lingkup agraria, merupakan bagian dari bumi, yakni permukaan bumi sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat 1 UUPA: “Atas dasar hak menguasai dari Negara yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum (Limbong, 2012:89).

Kebijaksanaan pembangunan bidang pertanahan di Indonesia pada intinya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat(3)

yang berbunyi “ Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Ketentuan tersebut sudah sesuai dengan salah satu tujuan dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disingkat dengan UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi masyarakat diperoleh melalui pendaftaran tanah yang oleh Pemerintah diadakan diseluruh wilayah Republik Indonesia, seperti yang tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi;

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Objek hukum tanah mencakup hak-hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki (Limbong, 2012:90).

Di era yang semakin modern serta pesatnya pertumbuhan penduduk, permasalahan-permasalahan tanah cukup rumit dan sering kali menimbulkan sengketa. Untuk mengatasi persoalan tersebut, kiranya permasalahan-permasalahan yang merupakan titik awal dari adanya sengketa adalah menyangkut status tanah. Dalam hal ini tanah menyangkut keabsahan tanah yang dimiliki atau dikuasai maupun dipunyai seseorang. Oleh karena itu hubungan hukum

antaraseseorang dengan tanah dapat dimungkinkan beberapa hal, misalnya karena hibah, warisan, dan sebagainya.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Arti kata beralih disini yaitu berpindahnya hak milik kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum seperti waris, atau peralihan yang terjadi karena adanya perbuatan hukum salah satunya seperti jual beli.

Pengertian jual beli menurut M. Yahya Harahap yaitu suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya (Harahap, 1986:28). Tidak hanya itu jual beli juga diatur dalam KUHPerdota Buku ke-3 tentang Perikatan. Pada Pasal 1457 KUHPerdota dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam Pasal lain yang mengatur jual beli pada Pasal 1458 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka telah mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar. Persoalan yang dibahas dalam penulisan ini hanya menyangkut salah satu aspek saja, yaitu jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dan konsekuensinya.

Seperti yang terjadi di Kecamatan Ngombol Kabupaten Purworejo, bahwa berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 939 K/Pdt/2013, ada sebuah tanah tegalan yang dipindah tangankan dengan cara jual beli dibawah tangan tanpa

persetujuan ahli waris. Sehingga setelah peralihan, hasil dari tanah tersebut hanya dikuasai oleh seorang secara keseluruhan. Kasus ini bermula ketika Yodikromo berdasarkan catatan dalam Buku Letter C Nomor 42 tanpa suatu sebab atau alasan hukum yang jelas telah dipindah tangankan oleh Suprihatin secara keseluruhan ke Letter C Nomor 309 atas nama Somowiyono tanpa melibatkan ahli waris/anak-anaknya Yodikromo. Sehingga peralihan hak tanah seperti yang tercatat dalam Letter C Nomor 309 atas nama Somowiyono yang seluas 5348 M<sup>2</sup> yang di Konversi/diterbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kab. Purworejo menjadi sertipikat Hak Milik Nomor 52 kepada Somowiyono dilakukan secara yuridis namun tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Namun karena terkena dampak proyek pembuatan jalan Daindeles tanah tersebut terpotong luasnya 116 m<sup>2</sup> dengan diberi kompensasi ganti rugi sehingga tanah tersebut di SHM luasnya 5232 m<sup>2</sup>. Berdasarkan Catatan dalam Letter C Nomor 309 sebagian tanah telah beralih kepada Koperasi Tebu Mandiri seluas 756 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut oleh Somowiyono dihibahkan kepada Suprihatin karena Somowiyono tidak memiliki anak maupun mengangkat anak selama hidupnya, setelah somowiyono meninggal dunia, oleh Suprihatin tanah tersebut dijual dibawah tangan kepada Sukidi, Tasman, Tukimin, Suripno. Peralihan tersebut tidak tercatat di Buku Desa Wonosari. Suprihatin sendiri bukan merupakan anak kandung maupun anak angkat dari Somowiyono. Tanah yang terletak di Wirosobo, Desa Wonosari Kecamatan Ngombol tersebut dengan Persil 60 a Klas D.II Luas 11.900 m<sup>2</sup> yang 5316 m<sup>2</sup> dihibahkan kepada Suprihatin sesuai Akta Hibah Nomor 46/2000 yang kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dengan Nomor 524 atas nama Suprihatin. Sehingga Tanah

Tegalan dengan Luas 11.900 m<sup>2</sup> telah terpecah menjadi 2 bagian yaitu seluas 5232 m<sup>2</sup> SHM atas nama Somowiyono, sedangkan yang luasnya 5316 m<sup>2</sup> SHM atas nama Suprihatin. Pengalihan secara hibah kepada Suprihatin dilakukan ketika Somowiyono dalam keadaan sakit ingatan (pikun). Sehingga peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Hingga pada suatu saat anak-anak dari Yodikromo yang lain mengetahui kalo Suprihatin menguasai tanah yang dimiliki oleh Somowiyono sehingga mereka mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Purworejo. Di tingkat Pengadilan Negeri Purworejo memenangkan pihak Suprihatin karena pertimbangan Hakim yaitu menghormati keputusan Somowiyono yang sudah menghibahkan sebagian tanahnya kepada Suprihatin. Kemudian tidak sampai disitu para pemohon naik banding ke Pengadilan Tinggi Semarang keputusan Hakim memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Purworejo. Demi memperjuangkan hak-haknya, para pemohon melakukan banding di tingkat Kasasi. Dan akhirnya Hakim Mahkamah Agung mengabulkan gugatan para pemohon sehingga dengan adanya Putusan Kasasi tersebut secara otomatis menggugurkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dan Pengadilan Negeri Purworejo.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis akan melakukan penelitian yang hasilnya akan dijadikan dalam bentuk skripsi dengan judul “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor. 939 K/Pdt/2013)”.

## 1.2 .Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan.
2. Cara memperoleh peralihan hak atas tanah yang secara yuridis tidak benar.
3. Peralihan hak atas tanah yang tidak dicatatkan dalam Buku C desa.
4. Peralihan tanah yang tidak melibatkan persetujuan dari saudara-saudara kandung somowiyono.

## 1.3 .Pembatasan Masalah

1. Akibat Hukum peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan pengadilan.
2. Upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan untuk mengembalikan hak-haknya.
3. Prosedur peralihan hak atas tanah.

## 1.4 .Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukumnya dari **peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan?**
2. Apakah upaya yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan karena adanya peralihan hak tersebut?

### 1.5. Tujuan Penulisan

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukumnya dari **peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan.**
- b. Untuk mengetahui bagaimana upaya yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan karena adanya peralihan hak tersebut.

### 1.6. Manfaat Penulisan

Kegunaan atau manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Untuk menambah pengetahuan bagi peningkatan dan perkembangan ilmu hukum khususnya dibidang Hukum Perdata Agraria mengenai Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum berdasarkan Putusan Pengadilan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi banyak pihak, terkait kesadaran masyarakat dalam melakukan Peralihan Hak Atas Tanah tidak menyimpang dari aturan yang sudah ada dan bagi pihak-pihak yang dirugikan bisa melakukan upaya-upaya yang bisa untuk mengembalikan hak-haknya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Penelitian Terdahulu

Penulisan skripsi dengan judul “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 939 K/Pdt/2013)” merupakan karya penulis sendiri. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukumnya dari Peralihan Hak Atas Tanah yang Dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan serta Bagaimana upaya-upaya yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak yang dirugikan untuk mengembalikan haknya. Oleh karena itu, penulis melakukan studi perbandingan untuk mengetahui tentang Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan supaya mengetahui bagaimana prosedur-prosedur yang benar. Penelitian terdahulu yang penulis anggap relevan dengan topik yang akan dilakukan penelitian oleh peneliti adalah sebagai berikut:

Christmasco, 2011, Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang, tentang Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Beberapa cara Peralihan Hak Atas Tanah ialah dengan jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut

adat, pemasukan dalam perusahaan, wasiat. Salah satu contoh dari peralihan hak atas tanah adalah Hibah.

Kesimpulan skripsi tersebut bahwasannya masyarakat melaksanakan peralihan hak milik melalui hibah karena sifat hukum hibah adalah hukum yang tidak memaksa dan hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah di Kelurahan Jatibarang, yaitu penerima melakukan peralihan dibawah tangan tanpa diketahui oleh Lurah ataupun PPAT Sementara. Berkas pemberi atau penerima hibah tidak lengkap yang dikarenakan berkas ada yang kurang atau hilang sehingga pemberi hibah dan penerima tidak melengkapi berkas. Faktor biaya yang dikenakan oleh penerima relatif mahal sehingga berkas tersebut tidak jadi dengan cepat karena terbatasnya ekonomi masyarakat sehingga ini menjadi kendala. Akta hibah tidak ada namun hanya menggunakan Letter D berdasarkan buku C desa yang diberikan oleh pihak Kelurahan Jatibarang mengalami hambatan dalam penyelesaian peralihan hak milik melalui hibah dalam hal kurangnya personil yang menangani masalah.

Untuk itu penulis berpendapat bahwa peralihan hak milik atas tanah dengan mencatatkan di buku desa sangat diperlukan karena mengacu pada syarat-syarat yang diperlukan untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah karena hibah dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT sementara yaitu salah satunya pihak pemberi hibah dan penerima hibah datang ke Kantor Kecamatan Mijen dengan membawa sertipikat asli dan fotocopi KTP serta KK, Fotocopi SPPT PBB

tahun berjalan, bukti setoran PPh dan BPHTB, dan Surat Keterangan Tanah atau SKT dari Kepala Desa.

Jurnal Hukum Vol 1 No 2 Edisi Oktober 2015. Runtut Puji Setiadi., Fakultas Hukum. Universitas Jenderal Soedirman tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 289 Desa Kedarpan Kecamatan Kejobong Kabupaten Purbalingga (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1085K/PDT/2006 Tanggal 25 April 2007).

Kepemilikan sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan jika keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sengketa hak milik atas tanah mulai dari proses gugatan di Pengadilan Negeri sampai dengan tingkat kasasi di Mahkamah Agung pada kasus diatas membutuhkan waktu hampir 6 tahun. Putusan Pengadilan Negeri Purbalingga, Pengadilan Tinggi Jawa Timur dan Mahkamah Agung mengabulkan gugatan penggugat Sumiyati yang diantaranya menyatakan hak milik atas tanah nomor 289 Desa Kedarpan Kecamatan Kejobong Kabupaten Purbalingga cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam putusan perkara pembatalan sertipikat hak milik atas tanah nomor 289/Desa Kedarpan Kecamatan Kejobong Kabupaten Purbalingga dalam Putusan MA RI No. 1085K/PDT/2006 tanggal 25 April 2007, karena sertipikat cacat hukum yang diperoleh dari perbuatan melawan hukum. Sertipikat cacat hukum

karena adanya kesalahan prosedur dan subyek hak. Waris ke atas atas tanah tidak sah dan tidak dibenarkan menurut hukum, karena ada yang lebih berhak yaitu ahli warisnya. Perbuatan melawan hukum merupakan akibat dari penguasaan atas tanah yang sertifikatnya cacat hukum.

- 2) Putusan MA RI No. 1085K/PDT/2006 tanggal 25 April 2007 sudah memberikan rasa keadilan, yaitu tergugat tidak harus membayar *dwangsom*, karena selama menguasai tanah yang disengketakan dilakukan karena mendapatkan waris dan tidak mengetahui jika waris tersebut tidak sah dan tidak dibenarkan menurut hukum. Penggugat selanjutnya dapat menguasai tanah yang menjadi hak miliknya sebagai ahli waris yang sah.

Jurnal Hukum Vol 10, 2016 Danar Fidusia Kurniaji, Fakultas Hukum. Universitas Negeri Lampung tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan.

Salah satu contoh kasus sengketa pertanahan yang akan dikaji adalah perkara PT. Saburai Utama yang dalam Putusan MA No. 2250 K/Pdt/2010 memutuskan bahwa PT Saburai Utama berhak atas tanah SHM No. 4 dan 5/Way layap/Gedong Tataan, padahal didalam sertifikat tertulis an. Sugan Sugiandjojo sehingga secara yuridis formal masih menjadi hak dari Sugan Sugiandjojo. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sekalipun tidak serta merta menjadikan status tanah tersebut menjadi hak PT. Saburai Utama, masih ada tahapan administrasi, berupa pendaftaran hak di kantor pertanahan (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran). Karena sesungguhnya PT. Saburai Utama tidak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap bidang tanah itu karena di sertifikat masih tercantum nama Sugan Sugiandjojo. Hal ini menimbulkan

polemik baru karena berpotensi menimbulkan ketidakpastian terhadap status tanah tersebut, karena objek tanah tidak dapat dimanfaatkan oleh yang berhak akibat status tanah yang belum terdaftar an. PT. Saburai Utama.

Kesimpulan dari Jurnal Hukum tersebut adalah Putusan Pengadilan Negeri dalam Perkara Perdata dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara TUN yang terkait dengan perkara pertanahan dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah, dengan syarat merupakan putusan akhir (bukan putusan sela) dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tidak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan terhadap objek yang sama. Khusus terhadap Putusan Pengadilan Negeri hanya yang amar putusannya bersifat menghukum, dan akan mudah dilaksanakan bila Putusan Pengadilan Negeri maupun Putusan PTUN jelas, terarah, dan tidak multitafsir.

Secara singkat dapat diuraikan mekanisme pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dalam hal ini putusan pengadilan negeri lebih bersifat kasuistis dan tergantung pada amar putusan pengadilan itu sendiri.

Jurnal Hukum Vol 2, 2014. Indri Hadisiswati, Fakultas Hukum. Institute Agama Islam Negeri Tulungagung tentang Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah.

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Atas dasar

kewenangan tersebut maka berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.

Kesimpulannya adalah pertama, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kedua, sertipikat hak atas tanah adalah sebagai bukti yang merupakan perwujudan dari proses pendaftaran tanah yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Ketiga, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistem ini pada dasarnya kurang memberikan kepastian hukum apalagi perlindungan hukum baik kepada pemegang sertipikat, maupun pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah. Untuk dapat memberikan kepastian hukum sebaiknya UUPA menganut sistem publikasi positif. Keempat, yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah yaitu pemegang sertipikat hak atas tanah, karena dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertipikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggara negara.

Jurnal Hukum Vol 4, 2017, Anisa Rahma Hadiyati, Rachmad Safa'at, Tunggal Anshari. Fakultas Hukum. Universitas Brawijaya tentang Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan

Perbedaan yang ada dimasyarakat dapat menimbulkan perselisihan atau ketegangan antara satu dengan lainnya yang memungkinkan terjadi sesama keluarga. Permasalahan yang sering timbul pada satu keluarga adalah peralihan terhadap harta dalam bentuk hibah dari orang tua kepada anaknya. Penyelesaian jika terjadi sengketa mengenai obyek hibah terpaksa harus diselesaikan di pengadilan.

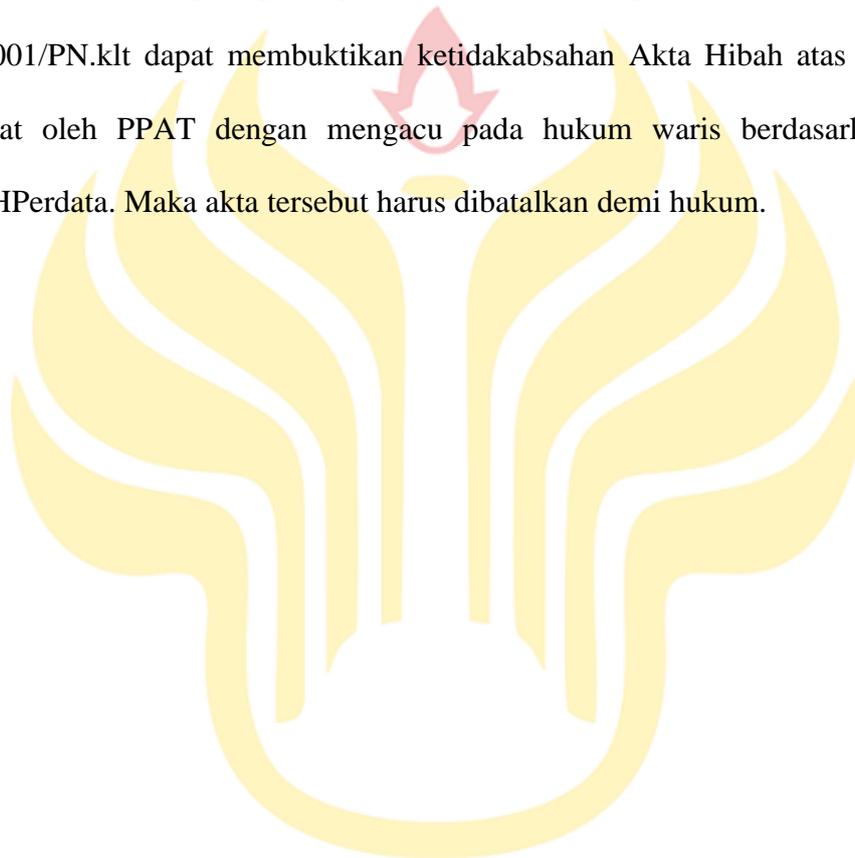
Kesimpulannya adalah kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah sebagai alas hak dalam peralihan perubahan hak atas tanah yang berbentuk akta autentik. Alas hak merupakan salah satu syarat bagi warga negara untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, namun alas hak itu sendiri bukan hak atas tanah. Terkait demikian, maka salah satu asas penting pada hak atas tanah adalah asas publisitas demi terwujudnya kepastian hukum.

Jurnal Hukum Vol 4, 2017. Ratnasari. Fakultas Hukum. Universitas Sultan Agung tentang Problematika Hukum Akta Hibah Atas Tanah Yang Tidak Sah Karena Melebihi Bagian Terkecil Ahli Waris.

Permasalahan dalam tulisan ini yakni bagaimana problematika hukum akta hibah atas tanah di Pengadilan Negeri Klaten, apakah akta hibah atas tanah memiliki nilai keabsahan yang dibuktikan melalui proses pembuktian di Pengadilan, dan apakah Putusan PN Klaten No. 8/Pdt G/2001/PN.klt dapat membuktikan keabsahan Akta Hibah atas Tanah yang dibuat oleh PPAT dengan mengacu pada hukum waris berdasarkan hukum KUH Perdata.

Kesimpulannya adalah Problematika hukum atas tanah hibah yang terjadi di Pengadilan Negeri Klaten tidak memiliki kekuatan materiil. Hal ini disebabkan karena adanya permasalahan dalam proses penghibahan dari pihak pemberi hibah

melalui Pejabat yang berwenang, dimana ada bagian dari ahli waris atas tanah sawah yang berhubungan dengan pemberi hibah, merasa dirugikan karena dalam Akta Hibah tersebut tidak mencantumkan bagian yang seharusnya diakui dan diterima oleh pihak ahli waris. Maka muncul permasalahan yang berujung pada gugatan materiil kepada pihak penerima hibah. Hasil putusan PN Klaten No. 8/Pdt G/2001/PN.klt dapat membuktikan ketidakabsahan Akta Hibah atas tanah yang dibuat oleh PPAT dengan mengacu pada hukum waris berdasarkan hukum KUHPerduta. Maka akta tersebut harus dibatalkan demi hukum.



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## **2.2.Landasan Teori**

### **2.2.1 Teori Mengenai Tanah**

#### **2.2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah**

Peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli sering menimbulkan berbagai masalah diantara para ahli waris. Hal itu menyebabkan renggangnya hubungan keluarga dipihak yang sedang bersengketa. Hak penguasaan atas tanah oleh individu baik secara fisik maupun yuridis memberikan kewenangan untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah (Harsono, 2008:26-27).

Dasar hukum mengenai ketentuan Hak-hak atas Tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu: “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut Soedikno Mertokusumo membagi wewenang yang dimiliki oleh Pemegang Hak atas Tanah terhadap tanah yang dimilikinya menjadi 2 yaitu:

- 1) Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA)

## 2) Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat Khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalkan wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, atau perkebunan (Mertokusumo, 1998:45).

### **2.2.1.2 Peralihan Hak atas Tanah menurut UUPA**

Sejak berlakunya UUPA ketentuan tentang Jual Beli dalam buku II KUHPerdara dicabut. Sebagai Peraturan Pelaksana Undang-undang tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat pada Pasal 19 yang menjelaskan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang kemudian PPAT akan membuat akta tanah sehingga Tanah Milik tersebut juga berpindah pada saat itu. Namun karena sifat hukum yang dinamis sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak lagi mendukung dalam memberikan kepastian hukum

dalam masyarakat, oleh karena itu pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai ganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang cara pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.

Peralihan hak milik atas tanah yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu:

#### I. Beralih

Artinya berpindahnya Tanah Milik dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Beralihnya Tanah Milik yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada ahli warisnya. Prosedur peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

## II. Dialihkan/ Pemindahan Hak

Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Berpindahnya hak milik karena dialihkan/ pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan)dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai 40 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 sampai Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 (Jurnal yang ditulis oleh Alvita Lucia, 2011 tentang Tinjauan Yuridis atas Peralihan Hak Milik atas Tanah).

Syarat sahnya suatu jual beli ada 4 unsur yaitu;

- a. Sepakat, artinya ada kata sepakat dari kedua-belah pihak yang sama-sama mengikatkan diri melakukan perjanjian jual beli.
- b. Cakap, artinya Orang-orang yang melakukan perjanjian adalah orang yang cakap hukum, artinya orang yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikirannya, serta tidak berada dibawah pengampuan.
- c. Hal Tertentu, artinya segala sesuatu yang diperjual belikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, jika yang dijual adalah tanah harus dicantumkan mengenai luas tanah, sertipikatnya, letak tanah, hak yang melekat diatasnya, serta hak dan kewajiban kedua belah pihak.
- d. Kausal atau Sebab Tertentu, artinya ketika melakukan suatu perjanjian harus jelas isi dan tujuannya.

### 2.2.1.3 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran Tanah yang digunakan Indonesia yaitu sistem pendaftaran hak atas tanah. Dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang diterbitkan dalam bentuk sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti sah tentang hak yang didaftar.

Ada dua sistem dalam pelaksanaan pendaftaran tanah:

#### a) Sistem Positif

Bahwa sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak maksudnya data yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat diganggu gugat. Dengan melakukan pendaftaran tanah menciptakan suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat dan untuk memastikannya adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya (Sutedi, 2006:121).

#### b) Sistem Negative

Menurut sistem ini sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat maksudnya keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya. Seperti yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

### 2.2.1.4 Hapusnya Hak Atas Tanah

- a. Jangka waktu yang berakhir ketika tidak ada kepastian untuk dan tidak meminta perpanjangan waktu. Yang dimaksud perpanjangan jangka waktu ialah penambahan jangka waktu penguasaan hak atas tanah yang

bersangkutan dengan tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Perpanjangan jangka waktu hanya dapat diberikan satu kali.

- b. Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi, yang dimaksud untuk ketertiban administrasi dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan, hapusnya hak atas tanah harus dinyatakan dengan Surat Keputusan oleh Pejabat yang berwenang. Bagi hapusnya hak yang terjadi karena hukum, sebagai pernyataan tentang hapusnya hak yang bersangkutan. Tetapi bagi hapusnya hak yang merupakan pembatalan, karena tidak dipenuhi kewajiban tertentu oleh pemegang hak. Jika yang hapus hak-hak atas tanah primer, tanah yang bersangkutan menjadi tanah Negara. Sedangkan jika yang hapus hak-hak atas tanah sekunder, misal HGB yang dibebankan pada Hak Milik, tanah yang bersangkutan kembali menjadi tanah Hak Milik yang bebas dari beban. Mengenai hak-hak yang sudah didaftar, hapusnya hak yang bersangkutan dicatat pada buku-buku tanah dan jika mungkin juga pada sertipikat. Dalam hubungan ini buku-tanah dan sertipikat tersebut kemudian “dimatikan”
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, yang dimaksudkan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan hak untuk menerima ganti rugi atas dasar musyawarah.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum atau pencabutan hak, yang dimaksudkan pencabutan hak dilakukan, jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum,

sedangkan musyawarah yang telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai penyerahan tanah dan ganti-ruginya tidak membawa hasil, padahal tidak dapat digunakan tanah lain.

- e. Ditelantarkan, yang dimaksud karena tidak dipenuhinya suatu kewajiban atau dilanggarnya suatu larangan. Hapusnya hak yang bersangkutan juga memerlukan penerbitan suatu Surat Keputusan oleh Pejabat yang berwenang.
- f. Tanahnya musnah atau hilang karena proses alamiah ataupun bencana alam hingga sama sekali tidak dapat dikuasai lagi secara fisik dan tidak dapat dipergunakan lagi karena secara fisik tidak diketahui lagi keberadaannya.
- g. Beralih ke warganegara asing (khusus Hak Milik) atau badan hukum asing (khusus HGU dan HGB), yang dimaksudkan pemindahan hak erfpacht dan hak eigendom atas tanah perkebunan dari bangsa Belanda dan bangsa asing lainnya serta dari badan-badan hukum tanpa izin Menteri Agraria, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak yang bersangkutan. (Supardi. 2013:15-18)

#### **2.2.1.5 Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pengertian pembatalan Hak Atas Tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Pasal 32 ayat 1 PP Pendaftaran Tanah, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut merupakan sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan

surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal itu berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Bilamana dicermati, ketentuan Pasal 32 (1) PP Pendaftaran Tanah tersebut ada kelemahannya, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat karena sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain. Ketika terdapat pihak yang menggugat karena merasa berhak atas tanah tersebut, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan dan harus dapat membuktikan bahwa obyek sengketa layak untuk digugat. Setelah dapat dibuktikan, maka sertipikat itu bersifat publikasi negatif dan tentu saja dapat dibatalkan. Dalam hak suatu bidang tanah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama seseorang atau badan hukum, maka yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan/atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Pembatalan tidak saja dapat dilakukan terhadap keputusan pemberian hak atas tanah, tetapi juga dapat dilakukan terhadap sertipikat hak atas tanah, meskipun dengan batalnya keputusan pemberian hak atas tanah maka sertipikat hak atas tanah serta merta menjadi batal juga, namun jika ada putusan pengadilan yang membatalkan sertipikat tersebut maka sertipikat tersebut menjadi batal demi

hukum. Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada Menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kantor Pertanahan.



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## 2.3 Landasan Konseptual

### 2.3.1 Peralihan Hak Atas Tanah

#### 2.3.1.1 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Menurut Santoso (2010 : 358) Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara yuridis yang diperjual-belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan jual beli hak atas tanah adalah agar pembeli secara sah dapat menguasai dan menggunakan tanah tersebut. Dalam perkembangannya yang diperjual-belikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal 3 (tiga) macam, yaitu:

#### 1. Adol Lepas

Pemilik tanah menyerahkan tanah untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

#### 2. Jual Gadai

Pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai). Dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat dikembalikan kepada pemiliknya apabila pemilik tersebut sudah menebus uang gadai tersebut.

### 3. Jual Tahunan

Pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli.

Jual beli tanah menurut KUHPerdara jual beli terdapat dalam Pasal 1457 yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang sudah disepakati. Selanjutnya dalam Pasal 1458 dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak., seketika setelah orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu sudah diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur *Overschrijving Ordonnantie* Stb.1934 Nomor 27. Jual beli tanah terdapat dua perbuatan hukum, yaitu:

1. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta dibawah tangan. Perjanjian jual beli yang seperti ini, dalam pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
2. Penyerahan yuridis (*jurisdische levering*) diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara syarat sahnya perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya yaitu kesepakatan para pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak satu dengan pihak yang lain. Persetujuan ini bersifat bebas yang artinya siapa saja yang melakukan persetujuan perjanjian harus tanpa tekanan, maupun paksaan dari pihak manapun selain itu persetujuan ini dilakukan atas kemauan sendiri.
2. Kecakapan untuk membuat perikatan yaitu pada umumnya orang dinyatakan cakap kalau seseorang dianggap mampu berbuat hukum atau sudah dewasa yang artinya sudah berumur minimal 21 tahun atau sudah menikah walaupun belum mencapai 21 tahun (Pasal 330 KUHPerdara).
3. Suatu hal tertentu yaitu merupakan pokok perjanjian yang objek atau prestasi yang harus dipenuhi. Prestasi ini harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan.
4. Suatu sebab yang halal yaitu sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, tetapi yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah bahwa sebab diartikan sebagai isi dari perjanjian itu menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak, serta bertentangan dengan kesusilaan atau tidak.

Dari syarat-syarat yang sudah disebutkan diatas, yang disebut syarat subjektif adalah dua syarat yang pertama yang apabila tidak dipenuhi maka berakibat dapat dibatalkan. Sedangkan dua syarat yang berikutnya disebut dengan

syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.

### **2.3.1.2 Prosedur peralihan hak atas tanah**

Menurut Ranuhandoko (2000:487) dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain dengan pemindahan yang dimaksud, maka secara otomatis haknya akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Didalam terminologi hukum kata-kata "*right*" diartikan hak yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.

### **2.3.1.3 Peralihan Hak dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang-bidang yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah menghasilkan dua macam data yaitu:

#### a. Data Fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya (Pasal 1 Angka 6 PP No. 24 Tahun 1997).

#### b. Data Yuridis

Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya (Pasal 1 Angka 7 PP No. 24 Tahun 1997).

#### **2.3.1.4 Pengajuan Tuntutan**

Tuntutan hak sebagaimana telah diterangkan di muka adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah "*eigenrichting*". Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau berkepentingan akan perlindungan hukum. Ia mempunyai kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum, maka oleh karena itu tuntutan diajukan ke pengadilan (Mertokusumo, 2006 : 52).

Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa *point d'interet*, dan *poin d'action*. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti dikabulkan oleh pengadilan. Hal itu masih tergantung pada pembuktian. Baru kalau tuntutan hak itu terbukti didasarkan atas suatu hak, pasti akan dikabulkan. HIR dan Rbg hanya mengatur tentang caranya mengajukan gugatan, sedangkan persyaratan mengenai

isi daripada gugatan tidak ada ketentuannya. Bagi kepentingan para pencari keadilan, kekurangan ini diatasi oleh adanya Pasal 119 HIR (Pasal 143 Rbg), yang memberikan kewenangan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memberi nasihat dan bantuan kepada pihak penggugat dalam pengajuan gugatannya. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 no 3 Rv yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari para pihak.
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan.
3. Tuntutan.

Yang dimaksud dengan identitas ialah ciri-ciri dari pada penggugat dan tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya. Umur serta status kawin atau tidak perlu juga dicantumkan (Mertokusumo, 2006 : 54). Mengajukan memori Kasasi yang disertai dengan alasan-alasan adalah syarat mutlak. Memori Kasasi harus dimasukkan selambat-lambatnya 14 hari sesudah mengajukan permohonan Kasasi. Pihak lawan berhak mengajukan jawaban terhadap memori Kasasi kepada Panitera dalam tenggang waktu 14 hari sejak tanggal diterimanya salinan memori Kasasi (Pasal 14 ayat (3) UU no 5 tahun 2004) (Mertokusumo, 2006 : 243).

#### **2.1.3.5 Tipologi Kasus Pertanahan**

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditandatangani oleh Badan Pertanahan Nasional, yang secara garis besar dikelompokkan menjadi:

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat kepentingan mengenai status penguasaan atas tanah tertentu yang tidak atau

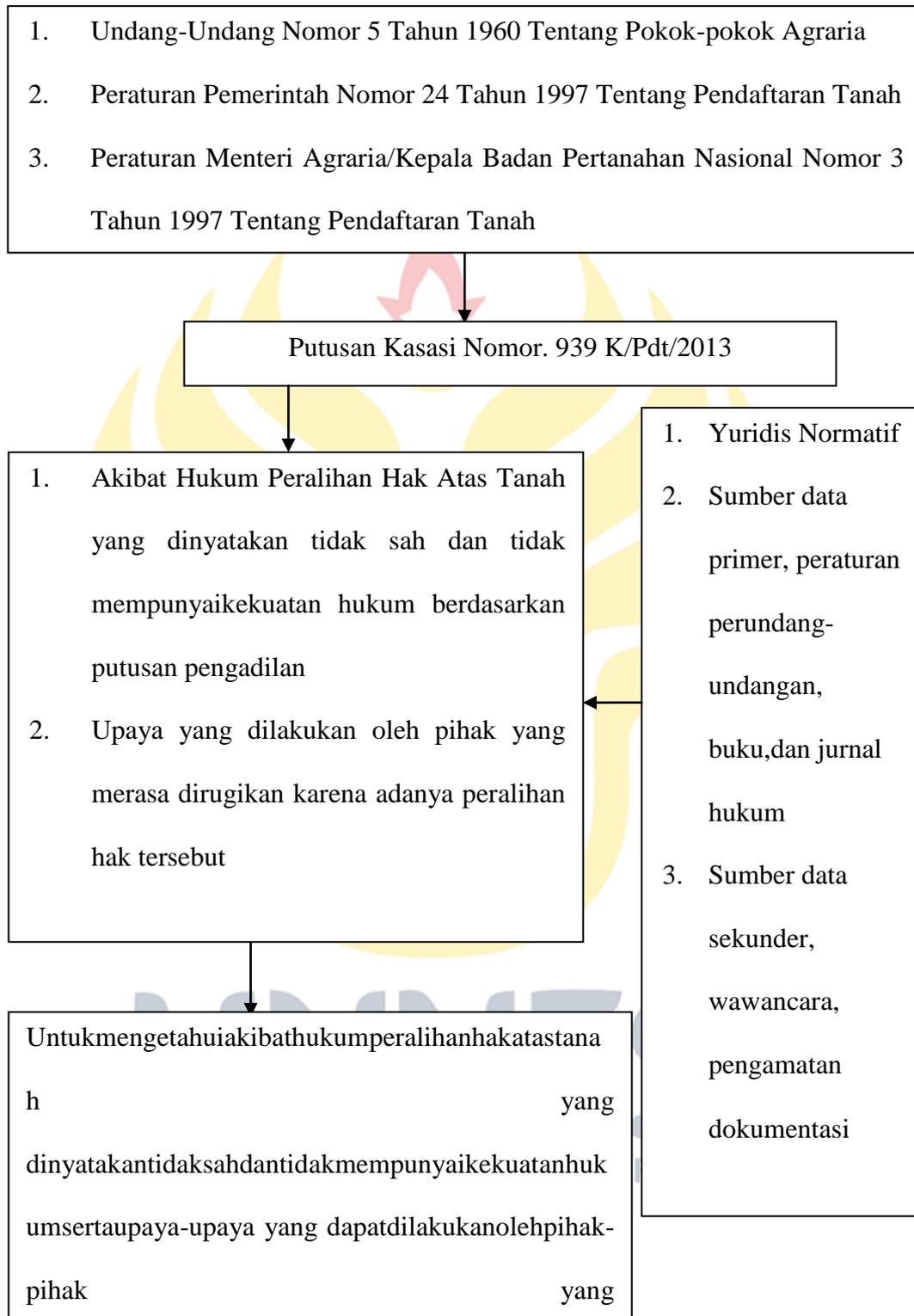
belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai 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.
3. Sengketa Waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
5. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1.
6. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli Palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.

9. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. Putusan Pengadilan, yaitu 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 ([http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus Pertanahan](http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan) (diakses pada 07-07-2018, pukul 09.15)).

Proses inventarisasi dan upaya penyelesaian kasus pertanahan ini diproses berdasarkan tipologi kasus pertanahan masing-masing. Dalam hal sengketa tanah sendiri sesungguhnya dimulai karena beberapa faktor, diantaranya peraturan yang belum lengkap, ketidaksesuaian peraturan, pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia, data yang kurang akurat dan kurang lengkap, data tanah yang keliru, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang keliru, ulah pemohon hak, dan adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan (Syarief, 2012 : 8).

## 2.4. Kerangka Berpikir



Peralihan hak atas tanah seringkali menimbulkan berbagai masalah, seperti yang terjadi di desa Wonosari Kecamatan Ngombol Kabupaten Purworejo. Ada sebuah keluarga yaitu Somowiyono dan Sukilah yang tidak memiliki keturunan sehingga mereka menghibahkan sebagian tanahnya yang seluas 5316 m<sup>2</sup> kepada Suprihatin. Namun peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan ketika Somowiyono sedang sakit sedangkan Istrinya memiliki riwayat sakit ingatan. Sampai akhirnya ada Putusan Kasasi Nomor 939 K/Pdt/2013 yang mengabulkan gugatan dari penggugat. Untuk menganalisa Putusan Kasasi Nomor 939 K/Pdt/2013 tersebut dibutuhkan dasar-dasar hukum yang tepat yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan menggunakan perundang-undangan serta peraturan tersebut dapat digunakan untuk menganalisa apakah akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Nomor 939 K/Pdt/2013 serta upaya-upaya apa saja yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan untuk mengembalikan hak-haknya akibat dari peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Selain dengan menggunakan Perundang-undangan dan Peraturan yang telah disebutkan diatas, untuk menganalisa apakah akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan dengan menggunakan metode penelitian. Metode pendekatan penelitian yang digunakan yaitu dengan Metode Yuridis Normatif karena metode yuridis

Normatif menggunakan suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan kajian yang memandang hukum sebagai suatu kenyataan, kenyataan kultur dan lain-lain.

Selain itu, dalam mengumpulkan sumber data dengan melakukan wawancara kepada Kepala Kantor Kelurahan Desa Wonosari, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, PPAT, Advokat Bapak Tjahjono selaku kuasa hukum dari Suprihatin serta Pengadilan Negeri Purworejo. Kedua penulis melakukan pengamatan objek yang dijadikan sengketa, serta melakukan dokumentasi sebagai sumber data primer. Untuk menyempurnakan Sumber data primer maka penulis menggunakan sumber data sekunder yaitu berupa peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum.

Tujuan akhir dari penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan serta upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan untuk mengembalikan hak-haknya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Simpulan**

1. Pihak yang merasa berhak atas tanah SHM 524 yang sebelumnya dikuasai oleh Suprihatin dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri dapat mengadili sengketa penguasaan atas tanah yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan apabila obyek perkaranya adalah hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan. Akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan Nomor 939 K/Pdt/2013 maka pengadilan menyatakan proses peralihan tanah atas SHM 524 adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak berkekuatan hukum, sehingga aktanya tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Tetapi karena akta tersebut sudah digunakan untuk membuat sertipikat maka yang dibatalkan adalah Sertipikat Hak Milik 524 atas nama Suprihatin yang buku tanahnya sudah dilakukan pencoretan menjadi yang berhak Sumardi dan Paini. Akta yang tidak memiliki kekuatan hukum akan terdregadasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan menyatakan suatu perbuatan hukum batal, karena adanya cacat hukum disebabkan peralihannya tanpa melibatkan pihak-pihak yang berhak sehingga mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut tidak berlaku. Sehingga sertipikat HM No. 524 atas nama Suprihatin menjadi tidak sah dan

dibatalkan. Sedangkan prosedur pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terdapat pada Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Karena pembatalan peralihan hak atas tanah ini atas dasar putusan dari pengadilan maka, berdasarkan ketentuan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pembatalannya harus dengan putusan pengadilan.

2. Setelah adanya putusan pengadilan untuk tetap menjaga kerukunan sesama umat maka pihak dari Sumardi beritikad baik melakukan upaya-upaya secara damai dengan cara membuat kesepakatan damai untuk tidak saling menggugat dikemudian hari dan uang hasil dari penjualan sebagian tanah SHM 524 diberikan kepada pihak yang berhak dalam hal ini Sumardi dan Pains. Namun upaya damai tersebut tidak langsung terealisasi karena pihak Suprihatin tidak menghiraukan ajakan dari Sumardi. Selama 4 tahun Sumardi masih menunggu itikad baik dari Suprihatin untuk menyerahkan uang hasil penjualan tanah dan untuk mengiyakan kesepakatan damai tersebut. Pada Desember 2017 Suprihatin akhirnya mengiyakan untuk bersepakat damai dengan Sumardi dan Pains. Kesepakatan damai tersebut berisi tentang dikemudian hari para pihak untuk tidak saling menggugat dan membagi hasil penjualan tanah secara adil berdasarkan kesepakatan. Serta kesediaan Sumardi untuk membantu kelancaran proses baliknama sebagian tanah miliknya yang telah dijual kepada pemilik yang baru.

## 5.2 Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo untuk lebih meningkatkan ketelitian dan kecermatan pada saat melakukan penelitian data fisik maupun yuridis dilapangan sehingga sertipikat yang dikeluarkan tidak beresiko menimbulkan sengketa hak atas tanah dikemudian hari.
2. Para pihak yang bersengketa akan jauh lebih baik jika permasalahannya diselesaikan secara kekeluargaan agar tali silaturahmi tetap terjaga dengan baik.
3. Pengadilan dalam memutus perkara harus mengedepankan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan supaya tidak menciderai hukum di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abdurrahman, Prof. Dr. Muslan. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. Malang: UMM Press.
- Adjie, Habib. 2014. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia & PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ashshofa, Burhan. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harahap, M Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Limbong, Bernhard. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Mertokusumo, Soedikno. 1998. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Universitas Terbuka Karunika.
- Mezak, Meray Hendrik. 2006. *Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum, Law Review*. Vol V. No.3.
- Putro Widoyoko, Eko. 2017. *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ranuhandoko. 2000. *Terminologi Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Media.
- Sarjita, Hasan Basri Nata Menggala. 2005. *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta : TuguJogja Pustaka.
- Soekanto. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Soemitro, Rony Hanitijo. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sutedi, Andrian. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Pertanahan*. Jakarta : Kepustakaan Populer Gramedia.
- Waluyo, Bambang. 1996. *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

### JURNAL

- Lucia, Avita. 2010. *Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah*. Universitas Indonesia, Jakarta.
- Gaston, Kennedy. 2016. *The Emerging Constitutional Indigenous Peoples Land Rights in Tanzania*. Vol. 2.
- Gilbert, Jeremie. 2013. *Land Rights As Human Rights: The Case For A Specific Right To Land*. Vol 10.
- Hadisiswati , Indri. 2014. *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*. Vol 2. Institute Agama Islam Negeri Tulungagung.
- Hadiyati, Anisa Rahma, Rachmad Safa'at, Tunggul Anshari. 2017. *Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan*. Vol 4. Universitas Brawijaya.
- Kurniaji, Danar Fiscusia. 2016. *Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*. Vol 10. Universitas Negeri Lampung.
- Ratnasari. 2017. *Problematika Hukum Akta Hibah Atas Tanah Yang Tidak Sah Karena Melebihi Bagian Terkecil Ahli Waris*. Vol 4. Universitas Sultan Agung.
- Sasangka, N.H Bondan. 2010. *Efektifitas Pelaksanaan Program Sertipikat Massal Swadaya (SMS) Terhadap Percepatan Pendaftaran Tanah di Kelurahan Tlogosari Kulon Kecamatan Pedurungan Kota Semarang*.
- Setiyadi, Runtut Puji. 2015. *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 289 Desa Kedarpan Kecamatan Kejobong Kabupaten Purbalingga (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1085K/PDT/2006 Tanggal 25 April 2007)*. Vol 1. Universitas Jenderal Soedirman.
- Supardi ,Tommy Herawan. 2013. *Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011*. Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

**SKRIPSI**

Christmasco. 2011. *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang*. Universitas Negeri Semarang.

### **UNDANG-UNDANG**

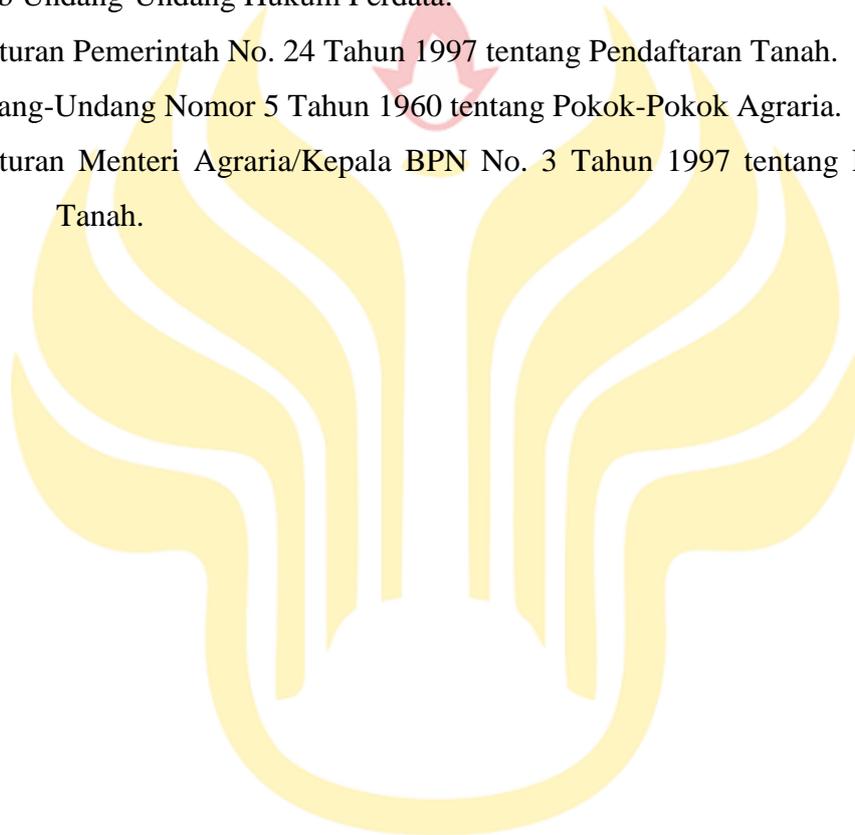
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG