

**BUKTI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH DALAM PUTUSAN
NOMOR 23/PDT.G/2017/PENGADILAN NEGERI MEJAYAN
BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997 DAN KONSEP TAMLIK**

SKRIPSI

Oleh:

Maziyyatul Fitria

NIM 16220069



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2021**

**BUKTI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH DALAM PUTUSAN
NOMOR 23/PDT.G/2017/PENGADILAN NEGERI MEJAYAN
BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997 DAN KONSEP TAMLIK**

SKRIPSI

Oleh:

Maziyyatul Fitria

NIM 16220069



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2021

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**BUKTI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH DALAM PUTUSAN
NOMOR 23/PDT.G/2017/PENGADILAN NEGERI MEJAYAN
BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997 DAN KONSEP TAMLIK**

Benar-benar karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar, jika dikemudian hari terbukti skripsi ini disusun oleh orang lain, ada plagiat, duplikasi atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang penulis peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 26 Juni 2021

Penulis,



Maziyatul Fitria

NIM 16220069

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengkoreksi skripsi saudara Maziyyatul Fitria, NIM 16220069, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**BUKTI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH DALAM PUTUSAN
NOMOR 23/PDT.G/2017/PENGADILAN NEGERI MEJAYAN
BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997 DAN KONSEP TAMLIK**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat ilmiah yang diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP 197408192000031002

Malang, 26 Juni 2021
Dosen Pembimbing



Musleh Harry, S.H., M.Hum.
NIP 196807101999031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telpn (0341) 559399 Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah/uin-malang.ac.id> Email: syariah@uin-malang.ac.id

BUKTI KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Maziyyatul Fitria
NIM : 16220069
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Musleh Harry, S.H., M.Hum.
Judul Skripsi : Bukti Kepemilikan Sertifikat Tanah Dalam Perkara Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Dan Hukum Waris.

No	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Jumat, 13 Desember 2019	Konsultasi Proposal	
2	Rabu, 18 Desember 2019	Konsultasi Proposal Skripsi	
3	Senin, 20 Januari 2020	Acc Proposal Skripsi	
4	Kamis, 9 Juli 2020	Konsultasi Bab I	
5	Senin, 20 Juli 2020	Konsultasi Bab I	
6	Rabu, 2 September 2020	Konsultasi Bab II	
7	Senin, 7 September 2020	Konsultasi Bab II, III	
8	Selasa, 8 September 2020	Konsultasi Bab III, IV	
9	Rabu, 9 September 2020	Konsultasi Bab IV dan V	
10	Kamis, 10 September 2020	Konsultasi Bab IV dan V	

Malang, 26 Juni 2021
Mengetahui
a.n. Dekan
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan penguji skripsi saudari Maziyyatul Fitria, NIM 16220069, Mahasiswi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**BUKTI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH DALAM PUTUSAN
NOMOR 23/PDT.G/2017/PENGADILAN NEGERI MEJAYAN
BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997 DAN KONSEP TAMLIK**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: dengan nilai: B+

Dengan Penguji:

1. Iffaty Nasyi'ah, M.H
NIP 19760608 2009012007



Ketua

2. Musleh Harry, S.H, M.Hum
NIP 19680710 1999031002



Sekretaris

3. Prof. Dr. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag
NIP 19691024 1995031001



Penguji Utama

Malang, 26 Juni 2021

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang



MOTTO

وَلِكُلِّ جَعَلْنَا مَوَالِي مِمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ ۚ وَالَّذِينَ عَقَدَتْ أَيْمَانُكُمْ فَآتُوهُمْ نَصِيبَهُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ

كَانَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ شَهِيدًا

“Bagi tiap-tiap harta peninggalan dari harta yang ditinggalkan ibu bapak dan karib kerabat, kami jadikan pewaris-pewarisnya. Dan (jika ada) orang-orang yang kamu telah bersumpah setia dengan mereka, maka berilah kepada mereka bahagiannya.

Sesungguhnya Allah menyaksikan segala sesuatu.”

(QS. an-Nisa [4]: 33)

KATA PENGANTAR



Segala puji hanya milik Allah SWT atas segala limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya, serta yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keluasan berfikir sehingga skripsi yang berjudul **“Bukti Kepemilikan Sertifikat Tanah Dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Dan Konsep Tamlik”** dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW. Yang telah membawa kita sebagai umatnya ke jalan kehidupan yang penuh dengan ilmu, amal dan taqwa.

Dengan segala daya dan upaya serta bimbingan maupun pengarahan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini. Maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Saifullah, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI. Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Musleh Harry, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing penulis, terima kasih penulis haturkan atas waktu yang telah diberikan untuk bimbingan, arahan serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Segenap jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak berperan aktif di dalam menyumbangkan ilmu, wawasan dan pengetahuannya kepada penulis.
6. Kepada pihak Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H. dan Bapak Patim, penulis ucapkan terimakasih telah mengizinkan untuk melakukan sebuah penelitian dan telah memberikan informasi yang dibutuhkan selama penelitian.
7. Kepada Bapak Abdul Qodir Ridwan dan Ibu Lailatul Mufidah selaku orangtua penulis yang senantiasa memberikan support doa dan semangat yang tiada henti, serta selalu memberikan yang terbaik yang tidak dapat penulis definisikan, terimakasih penulis haturkan atas segala dedikasi dalam membimbing putra putri menjadi pribadi yang lebih baik.
8. Kepada sahabat-sahabat penulis yang telah menjadi keluarga selama berada di kota Malang yaitu Faira Aisyah, S.H., Khoirun Nisa, S.H., Rodhotul Janah, S.H., Lailatun Ni'mah, S.H, Novi DIta, Di'ama Kamelia, Fitri Anista, Rosita Nur Koyyimah, Rr. Adinda Permatasari, Iga Rahwandani, Maemuna, M.Pd., Ilmiatul Muhibah, Hidayatul Mufida, Novita Rahayu Pratiwi, This'atun Na'imah. Terimakasih telah menjadi partner terbaik selama berada di Kota Malang, terimakasih telah menjadi teman yang senantiasa memotivasi, dan

terimakasih telah hadir memberikan warna baru untuk kehidupan penulis, serta memberikan arti sesungguhnya apa itu sebuah teman.

9. Kepada teman-teman Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2016, terimakasih penulis ucapkan karena telah memberikan dukungan, terimakasih telah berjuang bersama sejak maba, terimakasih atas pengalaman, keceriaan, kekompakan dan semuanya yang tidak akan pernah penulis lupakan. Semoga kita semua diberikan kelancaran, kemudahan, dan kesuksesan untuk menggapai cita-cita yang kita harapkan yaitu berdiri tegak demi terwujudnya hukum yang adil di negeri ini.
10. Serta kepada seluruh pihak yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi, yang tidak dapat disebut satu persatu, namun hal ini tidak mengurangi sedikitpun rasa terimakasih dari penulis.

Penulis berharap semoga apa yang telah diperoleh selama kuliah di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat bagi para pembaca. Penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari kesalahan, menyadari bahwasannya penulis skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 26 Juni 2021
Penulis,

Maziyyatul Fitria
NIM 16220069

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, Nomor 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = B	ط = th
ت = T	ظ = dh
ث = Ta	ع = ‘ (menghadap ke atas)

ج = J	غ = gh
ح = H	ف = f
خ = Kh	ق = q
د = D	ك = k
ذ = Dz	ل = l
ر = R	م = m
ز = Z	ن = n
س = S	و = w
ش = Sy	ه = h
ص = Sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk penggantian lambang ع.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dhommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Ā	قال menjadi qâla

i = kasrah	î	قيل menjadi qîla
u = dhommah	û	دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat di akhir. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
aw = و	قول menjadi qaulun
ay = ي	خير menjadi khayrun

D. Ta'marbûthah (ة)

Ta' marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, akan tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka transliterasi dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka transliterasi dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya الله في رحمة menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadz jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....

2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan
3. *Masyâ'Allah kânâ wa mâlam yasyâ lem yekun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

F. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh : شيء - syai'un أمرت - umirtu
 النون - an-nau'un تأخذون - ta'khudzûna

G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh : وانا لله هو خير الرازقين - wa innalillâha lahuwa khairur-râziqîn.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sanfangnya.

Contoh : وما مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl
ان اول بيت وضع للناس = inna Awwala baitin wu dli'a linnâsi

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh : نصر من الله وفتح قريب = nasrun minallâhi wa fathun qarîb
لله الامر جميعا = lillâhi al-amru jamî'an

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
BUKTI KONSULTASI SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	x
DAFTAR ISI.....	xv
ABSTRAK	xviii
ABSTRACT.....	xix
مستخلص البحث.....	xx
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Sistematika Pembahasan	13
F. Definisi Operasional.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Penelitian Terdahulu	16
B. Kajian Pustaka.....	22

BAB III METODE PENELITIAN.....	55
A. Jenis Penelitian.....	55
B. Pendekatan Penelitian	56
C. Lokasi Penelitian.....	57
D. Jenis dan Sumber Data.....	57
E. Metode Pengumpulan Data.....	58
F. Metode Pengelolaan Data	61
G. Uji Kesahihan Data	65
BAB IV	67
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Gambaran Umum Kasus Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun kelas 1 A	67
B. Keabsahan Bukti Kepemilikan Sertifikat Tanah Dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	74
C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan Ditinjau Dari Konsep Tamlik.....	87
BAB V.....	96
PENUTUP.....	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA	98
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	i
LAMPIRAN.....	ii

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	19
-----------------	----

ABSTRAK

Fitria, Maziyyatul, 16220069, Bukti Kepemilikan Sertifikat Tanah Dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Dan Konsep Tamlik, Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Musleh Harry, S.H., M.Hum.

Kata Kunci: Sertifikat Tanah, Putusan Pengadilan, Peraturan Pemerintah, dan Konsep Tamlik.

Penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah yang melalui bukti kepemilikan sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak atas tanah melalui bukti Letter C Desa dari ahli waris (pihak penggugat) sebab adanya jual beli. Dalam menyelesaikan peralihan tersebut dapat dilakukan apabila status hukum pada pihak yang akan menguasai tanah, harus memenuhi prosedur sebagai pemegang hak atas tanah yang bersedia untuk memindahkan hak kepemilikan tanah yang berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik. Dengan demikian, hukum tanah yang terdapat dalam perkara peralihan hak atas tanah yang menjadikan bukti autentik berupa sertifikat hak atas tanah sebagai objek sengketa dari harta warisan tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku karena ada cacat hukum maka sertifikat menjadi tidak sah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah dalam putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997. Penelitian ini berusaha mengetahui pengalihan hak milik atas tanah dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan ditinjau dari Konsep Tamlik.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Empiris, dengan pendekatan Yuridis Sosiologis (*Social legal approach*). Akan memperoleh data dengan observasi langsung ke objeknya yaitu mengetahui keabsahan bukti *autentik* yaitu sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik, tepatnya yang terjadi di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun, dan bagaimana reaksi ahli waris terhadap pengalihan hak atas tanah tersebut untuk menemukan fakta yang ada di lapangan (*fact finding*) yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem identification*), dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem solution*).

Skripsi ini menghasilkan beberapa kesimpulan berupa: Keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang tercantum pada Pasal 32 tentang pendaftaran tanah, pada hakikatnya penerbitan hak atas tanah harus melalui beberapa proses penyelesaian perolehan sertifikat tanah tersebut untuk mendapatkan hak yang legal. Pengalihan hak milik atas tanah berdasarkan Konsep Tamlik yang termasuk dalam kategori ahli waris pengganti, yang menggantikan kedudukan orang tuanya.

ABSTRACT

Fitria, Maziyyatul, 16220069, Proof of Land Certificates Ownership in Case of Decision Number 23 /Pdt.G/2017/ Mejayan District Court Based on Government Regulation (PP) Number 24 of 1997 and The Concept of Tamlik, Undergraduate Thesis, Department of Sharia Economic Law, Islamic State University of Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor: Musleh Herry, S.H., M.Hum.

Keywords: Land certificates, court decisions, government regulations and inheritance laws.

Settlement of disputes over the transfer of ownership land rights through proof of ownership certificate from the land buyer (the defendant) and proof of ownership of land rights through evidence of Village Letter C from the heirs (the plaintiff) because of the sale and purchase. In completing the transfer, it can be carried out if the legal statuses of the person who will control the land accomplish the procedure as a land right holder that is willing to transfer land ownership rights based on Government Regulation Number 24 of 1997 and the Law of Inheritance. Thus, the land law contained in the case of transfer of land rights, which is the authentic evidence in the form of a certificate of land rights, as the object of dispute from the inheritance is not following the applicable procedures because there is a legal flaw, so the certificate becomes invalid.

This study aimed to analyze how the validitas of the proof of ownership of land certificates in case Number 23 / Pdt.G / 2017 / Mejayan District Court based on Government Regulation (PP) Number 24 of 1997. This study attempted to determine the transfer of ownership land rights in case Number 23 / Pdt.G / 2017 / Mejayan District Court in terms of the concept of Tamlik.

This research used juridical empirical research with a sociological juridical approach (social legal approach) that will obtain data by direct observation of the object, which is the validity of authentic evidence, the certificate as proof of land ownership based on Government Regulation Number 24 of 1997 and the concept of Tamlik in the District Court of Madiun Regency, Madiun District, and how the heirs react to the transfer of the land rights to find facts that exist (fact-finding), then leads to identification (problem identification), and solving the problem (problem-solution).

This thesis presented several conclusions in the form of 1. The validity of the proof of ownership of land certificates based on Government Regulation Number 24 of 1997, as stated in Article 32 concerning land registration, in essence, the issuance of land rights must go through several processes for the settlement of obtaining the land certificate to obtain legal rights. 2. Transfer of the ownership land rights based on the concept of tamlik, which is included in the category of successor heir, who replaces the position of his parents.

مستخلص البحث

فَتْرياً، مَرْيَةً، ١٦٢٢٠٠٦٩ ، إثبات ملكية شهادات الأراضي في القرار رقم ٢٣ / Pdt.G / ٢٠١٧ /
مَحْكَمَةُ مَنْطِقَةُ مَجِيَانِ بِنَاءٍ عَلَى اللَّائِحَةِ الْحُكُومِيَّةِ رَقْمُ ٢٤ لِسَنَةِ ١٩٩٧ وَمَفْهُومُ التَّمْلِيكِ، الْبَحْثُ
الْجَامِعِي، بِقِسْمِ الْإِقْتِصَادِ الْإِسْلَامِيِّ، بِجَامِعَةِ مَوْلَانَا مَلِكُ إِبْرَاهِيمِ الْإِسْلَامِيَّةِ الْحُكُومِيَّةِ بِمَالَانَجِ،
الْمَشْرِفُ: مُصْلِحُ حَرَى الْمَاجِسْتِيرُ.

كَلِمَةُ الْبَحْثِ: شَهَادَاتُ الْأَرْضِ وَ قَرَارَاتُ الْمَحَاكِمِ وَ لَوَائِحُ الْحُكُومِيَّةِ وَ مَفْهُومُ التَّمْلِيكِ.

تَسْوِيَةُ الْمَنَارَعَاتِ حَوْلَ نَقْلِ مَلِكِيَّةِ الْأَرْضِ مِنْ خِلَالِ إِثْبَاتِ شَهَادَةِ الْمَلِكِيَّةِ مِنْ مُشْتَرِي الْأَرْضِ
(الطَّرْفُ الْمُدْعَى عَلَيْهِ) وَإِثْبَاتِ مَلِكِيَّةِ حُقُوقِ الْأَرْضِ مِنْ خِلَالِ إِثْبَاتِ خِطَابِ الْقَرْيَةِ C مِنْ الْوَرِثَةِ
(طَّرْفُ الْمُدْعَى) بِسَبَبِ الْبَيْعِ وَالشِّرَاءِ. عِنْدَ اسْتِكْمَالِ النِّقْلِ ، يُمَكِّنُ تَنْفِيذَهُ إِذَا كَانَ الْوَضْعُ الْقَانُونِي
لِلطَّرْفِ الَّذِي سَيُسَيِّطُرُ عَلَى الْأَرْضِ، يَجِبُ أَنْ يَبْقَى لِلْإِجْرَاءَاتِ بِصِفَتِهَا أَصْحَابُ حُقُوقِ فِي الْأَرْضِ
يُرْعَبُ فِي نَقْلِ حُقُوقِ مَلِكِيَّةِ الْأَرْضِ بِنَاءً عَلَى اللَّائِحَةِ الْحُكُومِيَّةِ رَقْمُ ٢٤ لِسَنَةِ ١٩٩٧ وَمَفْهُومُ
التَّمْلِيكِ. وَبِالتَّالِي ، فَإِنَّ قَانُونَ الْأَرْضِ الْوَارِدِ فِي حَالَةِ نَقْلِ الْحُقُوقِ عَلَى الْأَرْضِ وَالَّذِي يَجْعَلُ الْأَدْلَةَ
الْمَوْثُوقَةَ فِي شَكْلِ شَهَادَةِ حُقُوقِ الْأَرْضِ كَمَوْضُوعِ نِزَاعٍ عَلَى الْمِيرَاثِ لَا يَتَوَافَقُ مَعَ الْإِجْرَاءَاتِ الْمَعْمُولِ
بِهَا بِسَبَبِ وُجُودِ عَيْبٍ قَانُونِي ، وَبِالتَّالِي تَصَبُّحِ الشَّهَادَةِ بَاطِلَةً.

يَهْدَفُ هَذَا الْبَحْثُ إِلَى تَحْلِيلِ صِحَّةِ إِثْبَاتِ مَلِكِيَّةِ شَهَادَاتِ الْأَرْضِ فِي الْقَرَارِ رَقْمُ ٢٣ / Pdt.G /
٢٠١٧ / مَحْكَمَةُ مَنْطِقَةُ مَجِيَانِ بِنَاءً عَلَى اللَّائِحَةِ الْحُكُومِيَّةِ رَقْمُ ٢٤ لِسَنَةِ ١٩٩٧. يَسْعَى هَذَا
الْبَحْثُ إِلَى تَحْدِيدِ نَقْلِ حُقُوقِ مَلِكِيَّةِ الْأَرْضِ فِي الْقِضِيَّةِ رَقْمُ ٢٣ / Pdt.G / ٢٠١٧ / مَحْكَمَةُ
مَنْطِقَةُ مَجِيَانِ مِنْ حَيْثُ مَفْهُومُ التَّمْلِيكِ.

يَسْتَحْدِمُ هَذَا الْبَحْثُ، الْبَحْثَ الْقَانُونِي التَّجْرِبِي ، مِنْهَجَ قَانُونِي إِجْتِمَاعِي (نَهْجَ قَانُونِي إِجْتِمَاعِي).
سَيِّمُ الْخُصُولُ عَلَى الْبَيِّنَاتِ عَنْ طَرِيقِ الْمَلَاخِظَةِ الْمَبَاشِرَةِ لِلشَّيْءِ ، أَيْ مَعْرِفَةَ صِحَّةِ الدَّلِيلِ الْحَقِيقِي ،
أَيَّ الشَّهَادَةِ كَدَلِيلِ عَلَى مَلِكِيَّةِ الْأَرْضِ بِنَاءً عَلَى اللَّائِحَةِ الْحُكُومِيَّةِ رَقْمُ ٢٤ لِسَنَةِ ١٩٩٧ وَمَفْهُومُ
التَّمْلِيكِ ، وَعَلَى وَجْهِ التَّحْدِيدِ مَا حَدَثَ فِي مَحْكَمَةِ مَقَاطِعَةِ مَادِيُونِ رِيْجِنْسِي ، مَقَاطِعَةُ مَادِيُونِ ،
وَكَيْفِيَّةُ تَفَاعُلِ الْوَرِثَةِ مَعَ نَقْلِ الْحُقُوقِ عَلَى الْأَرْضِ لِلْعُثُورِ عَلَى الْحَقَائِقِ الْمَوْجُودَةِ فِي الْمَجَالِ (تَقْصِي
الْحَقَائِقِ) وَالَّتِي تُؤَدِّي بَعْدَ ذَلِكَ إِلَى تَحْدِيدِ (تَحْدِيدِ الْمَشْكَالَةِ) ، وَفِي الْبِهَائِيَّةِ تُؤَدِّي إِلَى حَلِّ الْمَشْكَالَاتِ
(حَلِّ الْمَشْكَالَةِ).

يُنتج عن هذا البحث عدّة إستنتاجات في شكل: ١. صلاحية إثبات ملكية شهادات الأرض بناءً على اللائحة الحكومية رقم ٢٤ لسنة ١٩٩٧ كما هو مذكور في المادة ٣٢ بشأن تسجيل الأراضي ، في جوهرها ، يجب أن يمر إصدار حقوق الأرض بعدة عمليات لتسوية الحصول على شهادة الأرض للحصول على الحقوق القانونية. ٢. إن نقل ملكية الأرض على أساس مفهوم التملك يدخل في فئة الوريث البديل الذي يحل محلّ والدّه.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia dikenal sebagai Negara agraris yang sebagian besar masyarakatnya tidak dapat dipisahkan dari lahan tanah untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari. Peran tanah sangat berharga bagi masyarakat untuk memperoleh lahan tempat tinggal dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi serta dapat memanfaatkan lahan tersebut sebagai investasi jangka panjang. Namun tanah di Indonesia sering muncul permasalahan dengan akibat perselisihan sengketa hak atas tanah.¹

Permasalahan sengketa hak atas tanah dalam kehidupan manusia yaitu dengan pergantian seseorang untuk memperoleh hak kuasa atas tanah. Oleh sebab itu, tanah di Indonesia sangat diperlukan pengaturan yang berhubungan dengan hak kepemilikan atas tanah. Dasar peraturan tanah disebutkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945 yang berisi "*Bumi, air, kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*".² Penjelasan dalam pasal ini bahwa Negara tidak menjadi pemilik tanah, melainkan posisi Negara sekadar mengatur sebagai kekuasaan tertinggi yang kebijakannya

¹ M. Teguh Pulungan dan Muazzul, "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 4, No. 2, (2017), 61.

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 5.

untuk mensejahterakan rakyat dengan makna kebahagiaan, kemakmuran serta dapat mewujudkan negara Indonesia menjadi berdaulat, adil dan makmur dalam bermasyarakat.

Peraturan hak atas tanah di dalam hukum agraria disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak atas tanah terbagi menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai. Kedudukan hak atas tanah untuk menguasai dan memiliki tanah secara penuh dalam jangka waktu lama disebutkan di dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berisi “*Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah*”.³ Penjelasan dalam pasal ini bahwa memiliki sifat turun-temurun yang berarti dapat dimiliki, selama pemilik masih hidup dan dapat diturunkan ke keturunannya atau ahli warisnya tanpa batas waktu tertentu. Sifat terkuat berarti hak yang tidak dapat dihilangkan serta dihapuskan oleh pihak lainnya, dan terpenuh berarti hak milik yang dapat memberikan keluasaan pemilik untuk dimiliki dan mengelola tanah tersebut tanpa ada ikut campur dari pihak lainnya.

Peralihan hak atas tanah dalam konsep Tamlik atau disebut hak milik adalah kekhususan yang terdapat pada pemilik dalam memiliki suatu barang yang sesuai dengan syara’ untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 4.

manfaatnya selama tidak ada penghalang syar'i.⁴ Konsep Tamlik yang berhubungan antara seseorang dengan harta yang perkuat dan ditetapkan keabsahaanya oleh syara', dimana manusia memiliki kewenangan khusus untuk melakukan transaksi terhadap harta tersebut sepanjang tidak ditemukan hal yang melarangnya dengan sebab seseorang mempunyai hak milik kurang sempurna menurut hukum Islam, dapat diperoleh melalui cara: disebabkan *Ihrazul Mubahat* (kebolehan menguasai), disebabkan *al-Uqud* (akad), dikarenakan *al-khalafiyah* (pewarisan), Disebabkan al-Tawallud minal Mamluk (milik benda yang telah dimiliki).⁵

Perpindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum dari pemilik hak lama yang dialihkan kepada pemilik hak baru disebut dengan peralihan hak atas tanah. Perpindahan dapat dilakukan apabila pihak yang menguasai tanah telah memenuhi persyaratan sebagai pemilik hak atas tanah. Dengan demikian, yang menjadi bukti kepemilikan dalam peralihan hak atas tanah adalah bukti autentik berupa sertifikat hak atas tanah sebagai obyek sengketa dari peninggalan harta warisan.

Sengketa peninggalan harta warisan dari orang yang telah meninggal dunia sering menjadi pokok permasalahan bagi anggota keluarga termasuk dalam konsep sebab-sebab kepemilikan dengan khalafiyah (pewarisan).⁶ Khalafiyah adalah menggantikan seseorang dalam kepemilikan terhadap

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 32.

⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 38.

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 38.

suatu barang dengan menjadi sebagai pemilik yang baru atas barang tersebut. Pengaturan hukum kewarisan disebutkan di dalam Pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang berisi “*Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing*”.⁷ Penjelasan dalam pasal ini bahwa hukum kewarisan merupakan suatu aturan antara hak dan kewajiban saat meninggal dunia yang akan beralih hak kepemilikan kepada orang yang berhak menjadi ahli waris dan orang yang tidak termasuk ahli waris atas peninggalan harta kekayaan. Maka ada kedudukan ahli waris pengganti yang berhak menerima peninggalan harta kekayaan disebutkan dalam Pasal 185 Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang berisi “(1) *Ahli waris yang meninggal dunia terlebih dahulu dari pada si pewaris maka kedudukannya dapat digantikan oleh anaknya, kecuali mereka yang tersebut dalam Pasal 173. (2) Bagian bagi ahli waris pengganti tidak boleh melebihi dari bagian ahli waris yang sederajat dengan yang diganti*”.⁸ Penjelasan pasal ini bahwa ahli waris pengganti dibatasi pada ahli waris berdasarkan hubungan darah dalam keturunan garis lurus ke bawah yaitu anak, cucu dan seterusnya sampai ke bawah dan ahli waris dapat diduduki oleh anak laki-laki maupun anak perempuan. Sehingga pergantian kedudukan ahli waris dapat bersifat mutlak berarti ahli waris menempati kedudukan orang yang digantikan dan mendapat

⁷ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), 90.

⁸ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), 93.

bagian sebesar bagian yang seharusnya diterima orang tuanya apabila masih hidup.

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam suatu keluarga dimana orang tuanya meninggal dan meninggalkan harta warisan yang berupa bangunan rumah dan satu wuwungan. Harta warisan tersebut belum dibagi, masing-masing ahli waris dalam hal ini adalah cucu dan cicitnya yang masih hidup masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Oleh karena itu harta warisan tersebut masih merupakan hak milik bersama. Terjadinya Perkara perselisihan yang ada di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yaitu sengketa jual beli tanah pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan dimana tanah sengketa tersebut belum memiliki sertifikat yang kuat dan hanya didasarkan pada bukti buku Letter C dari desa. Pokok permasalahan dari perkara tersebut yaitu terjadi peralihan hak atas tanah kepada pihak lain namun proses peralihan tersebut tidak dapat diterima oleh para ahli waris meskipun sudah ada bukti sertifikat kepemilikan oleh pihak Tergugat, namun belum ada bukti autentik terjadinya transaksi jual beli. Dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan, disebutkan bahwa tanah tersebut dijual oleh pihak keluarga yaitu (Alm) Bapak Moeslim dan istrinya kepada Tergugat yaitu Ibu Sumini. Tetapi, yang menjadi permasalahan adalah dimana para ahli waris mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik dari (Alm) Bapak Moeslim dan (Almh) Ibu Sarmini.

Samini selaku cicitnya karena berpegang pada bukti Letter C Desa dan pihak Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti transaksi jual beli. Pihak Tergugat sendiri merupakan anak kandung atau ahli waris dari (Almh) Ibu Sumini yaitu orang yang telah membeli tanah tersebut dari (Alm) Bapak Moeslim dan istrinya. Sebelum meninggal, (Almh) Ibu Sumini mewariskan tanah yang telah dibelinya tersebut kepada anak-anaknya, dan di atas tanah tersebut mereka telah menambah tiga bangunan rumah dengan tiga wuwungan tanpa seizin Para Penggugat atau cicit dari (Alm) Bapak Moeslim dan Istrinya, karena mereka menganggap bahwa tanah tersebut adalah milik mereka sebagai harta warisan yang diperoleh dari Ibunya yaitu (Almh) Sumini dan mereka juga telah memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut melalui transaksi jual beli kepada pemilik tanah tersebut yang dalam keterangannya tertulis atas nama sepasang suami istri ((Alm) Moeslim dan istrinya) selaku kakek dan nenek dari Para Penggugat. Akan tetapi pihak Penggugat tidak dapat menerima bukti sertifikat tersebut sehingga terjadi perselisihan di antara mereka (Ahli waris dari (Alm) Moeslim dan Ahli waris dari (Almh) Sumini).

Para Penggugat bersikeras dan yakin bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual oleh (Alm) Moeslim (kakek mereka) ataupun orangtua mereka kepada siapapun apalagi kepada (Alm) Sumini, sehingga mereka berusaha untuk mengambil tanah tersebut yang telah dikuasai oleh pihak tergugat secara

tanpa hak dan pihak tergugat juga bersikeras untuk mempertahankan tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat.

Hak milik atas tanah membutuhkan pengakuan dalam bentuk sertifikat merupakan alat bukti hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 50 Tahun 1960 *Jo.* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁹ Pada hakikatnya penerbitan sertifikat hak atas tanah harus melalui beberapa tahapan untuk memperoleh hak yang legal. Dengan demikian, apabila perolehan sertifikat hak atas tanah tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku maka sertifikat tersebut tidak sah hukumnya.

Salah satu alat bukti hak atas kepemilikan tanah adalah Sertifikat, Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan Sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya serta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Akibat untuk meningkatnya kebutuhan perlindungan hukum ini, dapat menimbulkan peningkatan pada permintaan akan jasa pejabat umum yang dapat menjadi perantara bagi masyarakat untuk melakukan transaksi demi memperoleh

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 79-80

kepastian hukum. Maka dalam hal ini pejabat umum yang diakui secara yuridis oleh pemerintah adalah notaris.

Seseorang yang memiliki hak milik atas suatu tanah dapat ditentukan berdasarkan kepemilikan bukti autentik berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas namanya sendiri. Sertifikat Hak Milik ini memiliki kedudukan yang paling tinggi dibandingkan bukti kepemilikan tanah yang lain seperti Letter C, Petok D, Girik, Ricik, Ketitir, dan lain sebagainya. Alat bukti berupa akta autentik yang dibuat oleh notaris dapat dikategorikan sebagai bukti sempurna yang berarti pihak yang memiliki alat bukti tersebut tidak perlu lagi melengkapi pembuktiannya dengan alat bukti lain yang kedudukannya lebih rendah dibanding bukti autentik berupa Sertifikat Hak Milik (SHM).

Walaupun Bukti autentik berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki kekuatan paling tinggi dihadapan hukum, bukan berarti semata-mata tidak dapat digugurkan kedudukannya. Apabila proses dalam memperoleh sertifikat tersebut tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan yang seharusnya, maka bukti autentik tersebut dapat dinyatakan batal karena keadaanya cacat hukum. Oleh karenanya, dalam pembuatan suatu bukti autentik perlu diperhatikan secara detail apa saja yang harus dipersiapkan dan sesuai dengan prosedur yang seharusnya. Jangan sampai pembuatan bukti autentik yang dibuat, bertujuan untuk menjaga hak milik pribadi justru akan merugikan pihak lain dengan mengambil hak milik orang yang dirugikan.

Cacat hukum merupakan kesalahan yang paling besar ketika sedang bertransaksi karena berakibat batal pada proses transaksi yang dilakukan oleh para pihak sehingga apabila cacat hukum ini terjadi maka transaksi yang dilakukan dianggap tidak ada. Oleh karenanya perlu untuk mematuhi persyaratan jual beli yang berlaku ketika bertransaksi.

Bukti autentik ini harus benar-benar asli dan proses mendapatkannya dapat dipertanggungjawabkan. Sebab dalam hukum acara perdata, bukti autentik ini merupakan bukti tertulis dalam persidangan dimana kedudukannya sebagai alat bukti paling utama. Oleh sebab itu, para pihak wajib untuk meneliti dan memastikan alat bukti tertulis tersebut benar-benar sah dan berlaku. Namun apabila bukti tertulis tidak ada maka solusi lain yang harus dilakukan para pihak tersebut adalah dapat mengajukan saksi yang mengetahui, melihat, atau yang mengalami sendiri peristiwa tersebut di muka hakim dalam persidangan. Agar kesaksian para saksi dapat dipertanggungjawabkan maka sebelum bersaksi mereka akan disumpah sesuai dengan agama masing-masing oleh hakim.

Bukti Autentik memang sangat diperlukan dalam proses sidang perdata sebab posisinya sebagai alat bukti utama yang membantu para hakim untuk menyelesaikan suatu perkara atau kasus mengenai keperdataan, akan tetapi hal tersebut tidak menjamin kekuatan hukum yang tidak dapat diganggu gugat apabila ditemukan hal hal atau faktor-faktor yang menyebabkan bukti otentik itu tidak sah. Dalam hal ini, telah terjadi pada kasus Putusan Nomor

23 /Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan, yaitu pengalihan hak tanah yang sedang diteliti, dimana bukti Letter C Desa lebih kuat dan dapat mengalahkan sertifikat hak milik, Sehingga dalam penelitian ini peneliti ingin membahas mengenai bagaimana keabsahan bukti autentik yaitu sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah ditinjau berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang, maka dapat dirumuskan inti masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997?
2. Bagaimana peralihan hak milik atas tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan ditinjau dari Konsep Tamlik?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulis melakukan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dalam menilai keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997.

2. Untuk mengetahui sistem peralihan hak milik atas tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana ditinjau dari Konsep Tamlik.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian merupakan penjelasan perihal kegunaan bagi beberapa yang terkait, manfaat penelitian, Manfaat yang diperoleh sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

- a. Dapat digunakan sebagai bahan *referensi* penelitian penelitian selanjutnya yang memiliki topik yang sama dengan penelitian ini.
- b. Dapat digunakan untuk mengembangkan keilmuan di bidang hukum mengenai Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik, terutama yang berkaitan dengan keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah.
- c. Menambah wawasan dan gambaran mengenai bagaimana bukti kepemilikan sertifikat tanah dan peralihan hak atas tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

- 1) Memberikan tambahan pengetahuan kepada masyarakat mengenai bagaimana keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah dan

pengalihan hak atas tanah terhadap badan yang berwenang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik.

2) Memberikan tambahan informasi kepada masyarakat tentang keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah dan peralihan hak atas tanah dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik.

b. Bagi Pemerintah

1) Memberikan pemahaman bagaimana sebenarnya kasus keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah yang terjadi di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dan memberikan solusi untuk kebijakan yang akan dibuat untuk menyelesaikan masalah tersebut.

2) Memberikan informasi bahwa masyarakat belum secara keseluruhan paham tentang hukum, khususnya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik serta pengalihan hak tanah, dimana keabsahan bukti Letter C Desa dapat mengalahkan sertifikat hak milik.

c. Bagi Peneliti

Memberikan pengalaman dan pengetahuan tentang pengalihan hak tanah, dimana keabsahan bukti autentik berupa bukti Letter C Desa dapat mengalahkan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan tanah

berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik, baik berupa pengalaman dengan turun langsung ke lokasi penelitian, serta menambah wawasan baru melalui wawancara serta melalui *referensi-referensi* tentang hukum yang berkaitan dengan tema penelitian ini.

E. Sistematika Pembahasan

Menyusun sistematika ulasan permasalahan ke dalam lima bab yang terbagi pada sub-bab, diantaranya:

Bab I Pendahuluan: Menjelaskan memuat latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian terbagi secara teoritis dan secara praktis, dan sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan Pustaka: Menjabarkan mengenai penelitian terdahulu yang menjadi pembeda dengan penelitian ini serta menguraikan kajian pustaka dari landasan teori tentang keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan pengalihan hak atas tanah berdasarkan Konsep Tamlik.

Bab III Metode Penelitian: Memaparkan beberapa hal langkah-langkah menganalisis semua data yaitu memuat jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, serta pengelolaan data yang penulis gunakan sebagai rujukan penelitian.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan: Bab ini yang menyajikan jawaban dari rumusan masalah tentang gambaran kasus Putusan Nomor

23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 serta peralihan hak milik atas tanah berdasarkan Konsep Tamlik.

Bab V Penutup: Bab ini menjadi bab terakhir yang berisikan kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian sehingga dapat digunakan dalam kehidupan masyarakat yang akan datang dan berisikan saran untuk masukan yang berhubungan dengan permasalahan yang ada.

F. Definisi Operasional

Berdasarkan judul penelitian yaitu bukti kepemilikan sertifikat tanah dalam putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik, terdapat penjelasan dari beberapa hal tentang pengertian dan konsep penelitian yang bersifat operasional, sehingga dijadikan landasan untuk menelusuri serta menguji melalui penelitian sebagai berikut:

1. Bukti Kepemilikan Tanah adalah segala sesuatu data yang dipakai berdasarkan Undang-Undang untuk membuktikan dalam suatu perkara, dimana mengenai hal hal yang dibantah oleh pihak lawan.
2. Sertifikat adalah landasan alat bukti yang bersifat autentik dalam melakukan pembuktian hak atas tanah yang berisikan data fisik dan data yuridis didalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah.

3. Surat Letter C adalah alat bukti yang diterbitkan oleh pihak Kelurahan atau Desa berupa catatan pajak dan keterangan yang berisi identitas kepemilikan hak atas tanah.
4. Hak milik berdasarkan Konsep Tamlik adalah kekhususan yang terdapat pada pemilik dalam memiliki suatu barang yang sesuai dengan syara' untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syar'i.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan bagian landasan untuk melakukan penelitian. Hal ini bertujuan agar penulis dapat membedakan antara penelitian skripsi ini dengan penelitian skripsi orang lain yang menjadi pedoman untuk menghindari dari tindakan kejahatan akademik, seperti plagiasi, duplikat dan repetisi. Berdasarkan penelitian dari beberapa karya ilmiah yang berkaitan, diantaranya:

1. Skripsi karya Firdausi Safitri, 2016, dari Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul **“Tinjauan Yuridis Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta”**.¹⁰ Penelitian ini merupakan penelitian empiris, yang menyajikan tentang Peraturan atas larangan hak kepemilikan atas tanah dan solusi atas konflik yang terjadi. Adapun persamaan dari peneliti ini dengan peneliti yang akan diteliti adalah yang mengkaji dan menganalisis penyelesaian hak kepemilikan atas tanah dari peraturan perundang-undangan, sedangkan penelitian yang akan dianalisis adalah menggunakan penelitian Yuridis Empiris yang menyajikan tentang keabsahan bukti

¹⁰ Firdausi Safitri, “Tinjauan Yuridis Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta” (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016), http://digilib.uin-suka.ac.id/20783/1/12340006_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf

kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan dan peralihan hak milik atas tanah melalui bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah melalui bukti Letter C Desa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah warga non pribumi keturunan Tionghoa tidak boleh memiliki hak milik atas tanah, dimana peraturan yang berdasarkan instruksi Kepala Daerah tersebut masih berlaku dan belum dicabut oleh Sri Sultan Hamengku Buwono X, meskipun telah ditentang.

2. Skripsi karya Farzan Suarzah, 2016, dari Universitas Pasundan Bandung dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Milik Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor Dikaitkan Dengan Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria”**¹¹ Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yang menyajikan perselisihan sengketa tanah yang menguasai hak tanpa memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Adapun persamaan dari peneliti ini dengan peneliti yang akan diteliti adalah yang mengkaji dan menganalisis penyelesaian hak kepemilikan atas tanah dari peraturan perundang undangan, sedangkan

¹¹ Farzan Suarzah, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Milik Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor Dikaitkan Dengan Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria” (Undergraduate Thesis, Universitas Pasundan Bandung, 2016) <http://repository.unpas.ac.id/id/eprint/13693>

penelitian yang akan dianalisis adalah menggunakan penelitian Yuridis Empiris yang menyajikan tentang keabsahan bukti kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana dan peralihan hak milik atas tanah melalui bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah melalui bukti Letter C Desa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah masyarakat di Bogor merupakan ahli waris yang dilarang memanfaatkan tanah Negara untuk dijadikan sekolah SMPN 1 Cileungsi, sedangkan masyarakat memiliki hak untuk mengelola tanah Negara tersebut. Dimana Negara masih belum dapat memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya, sehingga dibutuhkan peraturan bagi masyarakat untuk mendapatkan jaminan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3. Skripsi karya Tika Nurjannah, 2016, dari Universitas Negeri Makassar dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)”**.¹² Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif, yang menyajikan bentuk penyelesaian sertifikat ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. Adapun persamaan dari peneliti ini dengan

¹² Tika Nurjannah, “Penyelesaian Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)” (Undergraduate Thesis, Universitas Negeri Makassar, 2016) <http://eprints.unm.ac.id/4310/1/Tika%20Nurjanna.pdf>

peneliti yang akan diteliti adalah yang mengkaji dan menganalisis penyelesaian adanya bukti sertifikat ganda, sedangkan penelitian yang akan dianalisis adalah menggunakan penelitian Yuridis Empiris yang menyajikan tentang keabsahan bukti kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan dan peralihan hak milik atas tanah melalui bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah melalui bukti Letter C Desa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah faktor yang dapat menyebabkan terjadinya sertifikat ganda dengan kesalahan dari pemilik tanah yang tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik, dimana pada saat pengukuran tanah menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah serta adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang nyatanya sudah ada.

Tabel 1.1
Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu

No	Nama-Institusi-Tahun	Judul	Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan	
					Penelitian Terdahulu	Penelitian Sekarang
1	Firdausi Safitri, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016	TinjauanYuridis Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Masyarakat	Empiris	-Jenis penelitian Empiris -Menganalisis penyelesaian hak	-Peraturan atas larangan hak kepemilikan atas tanah dan solusi atas konflik yang terjadi	-Jenis penelitian yuridis empiris -Keabsahan bukti kepemilikan

		Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta		kepemilikan atas tanah dari peraturan perundang-undangan		tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana -Peralihan hak milik atas tanah melalui bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah melalui bukti Letter C Desa ditinjau PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik
2	Farzan Suarzah, Universitas Pasundan Bandung, 2016	Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Milik Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang	Yuridis Normatif	Menganalisis penyelesaian hak kepemilikan atas tanah dari peraturan perundang-undangan	Perselisihan sengketa tanah yang menguasai hak tanpa memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960	-Jenis penelitian yuridis empiris -Keabsahan bukti kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana -Peralihan hak milik atas tanah melalui bukti

		Peraturan Dasar Pokok– Pokok Agraria				kepemilikan tanah yang berupa sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah melalui bukti Letter C Desa ditinjau PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik
3	Tika Nurjannah, Universitas Negeri Makassar, 2016	Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)	Deskriptif Kualitatif	Menganalisis penyelesaian adanya bukti sertifikat ganda	Bentuk penyelesaian sertifikat ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar	-Jenis penelitian yuridis empiris -Keabsahan bukti kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/ Pengadilan Negeri Mejayan -Peralihan hak milik atas tanah melalui bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah melalui

						bukti Letter C Desa ditinjau PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamluk
--	--	--	--	--	--	--

B. Kajian Pustaka

1. Hak Milik Atas Tanah

a. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dimana Hak Milik dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi:¹³

“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa turun temurun berarti tanah tersebut dapat dimiliki selama pemilik masih hidup dan diturunkan ke keturunannya atau ahli warisnya tanpa batas waktu tertentu, sedangkan terkuat berarti hak tersebut tidak dapat dihilangkan dan dihapuskan oleh pihak lainnya, dan terpenuh berarti hak milik yang dimiliki memberikan keluasan pemilik untuk memiliki dan mengelola tanah tersebut tanpa ada ikut campur dari pihak lainnya. Hak milik yang memiliki sifat terkuat tanpa ada ikut campur dari pihak lainnya. Hak milik yang memiliki sifat terkuat yang berarti hak milik merupakan utama dari macam-macam hak

¹³Haji Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 97.

atas tanah lainnya yang dapat dibebani, seperti hak guna bangunan dan hak pakai.

Hak milik juga bersifat sebagai terpenuh yang berarti hak milik yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak milik dalam memakai tanahnya baik digunakan sebagai usaha maupun untuk mendirikan bangunan. Penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Dalam menggunakan hak milik harus melaksanakan apa yang diamanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yaitu penggunaan tanah harus berdasarkan dengan keadaan dan sifat haknya, tanah tersebut harus dimanfaatkan agar kesuburan terjaga dan mencegah kerusakan pada tanah tersebut, dan dalam menggunakan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

b. Terjadinya Hak Milik

Berkaitan pada Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu hak milik dapat terjadi memiliki 2 (dua) cara sebagai berikut:¹⁴

- 1) Hak milik terjadinya sebab berdasarkan hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah,
- 2) Hak milik terjadi sebab Penetapan Pemerintah berdasarkan cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah serta ketentuan Undang-Undang.

¹⁴Haji Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 100.

c. Peralihan Hak Milik

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:¹⁵

“Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih ke pihak lain tanpa melalui perbuatan hukum (melalui peristiwa hukum) tertentu dari para pihak. Seperti beralihnya hak milik atas tanah karena pewarisan, yang dimana akan beralih kepada ahli warisnya jika pewaris meninggal dunia akibat demi hukum.

Beralihnya Hak Milik Atas Tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kota/Kabupaten setempat dengan melampirkan surat kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan tersebut sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Dimana pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah tersebut bertujuan untuk dicatat dalam buku tanah dan dapat dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

d. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli

Peralihan Hak Milik Atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli (PPJB) secara hukum bahwa terjadi apabila pembeli telah membayar lunas

¹⁵Haji Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 100.

harga tanah dan telah menguasai objek jual beli yang dilakukan dengan itikad baik yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Bahwasannya pembeli dapat dikualifikasikan yang beritikad baik adalah sebelum melakukan transaksi jual beli harus meneliti terlebih dahulu perihal objek jual beli yang meliputi siapa pemiliknya, siapa yang berhak menjual serta apakah objek yang diperjual belikan dalam keadaan sengketa (ada pihak yang keberatan).

Berkaitan dengan jual beli harus memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, diantaranya:¹⁶

1) Adanya kesepakatan para pihak

Merupakan adanya suatu kesepakatan dengan menyesuaikan kehendak antara para pihak dalam perjanjian, atau disebut *Consensus*. Sehingga dalam hal ini tidak boleh adanya unsur dalam pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Dimana arti sepakat bermakna suatu perizinan, yang terjadi karena kedua belah pihak yang saling sepakat dalam melakukan perjanjian yang dilakukan.

2) Perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap

Adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum dalam membuat suatu perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap hukum dapat melakukan perbuatan hukum meliputi orang

¹⁶Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2016), 129

dewasa atau sudah pernah menikah atau kawin, orang yang sehat pikiran atau jiwanya serta orang yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum.

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek tertentu. Dimana objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu.

4) Suatu sebab yang halal

Adalah tidak dapat memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang ataupun yang bertentangan dengan hukum, nilai kesopanan dan ketertiban umum tercantum dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Berdasarkan syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan izin secara tidak bebas. Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para

pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.¹⁷

2. Bukti-Bukti Kepemilikan Tanah

a. Pengertian Pembuktian

Pembuktian dalam prinsip umum merupakan landasan pada penerapan pembuktian. Pembuktian adalah cara atau upaya yang memiliki tujuan untuk meyakinkan hakim terhadap kebenaran dalil-dalil gugatan atau bantahan yang dikemukakan dalam suatu persengketaan di Persidangan.

Pembuktian dalam hukum acara perdata memiliki 2 (dua) macam, sebagai berikut:¹⁸

- 1) Pembuktian secara materiil yaitu dengan cara mengatur dapat atau tidak diterimanya pada alat-alat bukti tertentu di Persidangan dan juga mengatur kekuatan dalam pembuktian suatu alat bukti
- 2) Pembuktian secara formil yaitu dengan mengatur dalam tata cara menerapkan alat bukti.

Sehingga pembuktian dalam suatu perkara di Persidangan sebagai salah satu hakim untuk mengetahui suatu peristiwa yang sebenarnya. Dimana Hakim menilai dalam pembuktian terhadap fakta-fakta dalam sengketa. Dengan adanya pembuktian tersebut hakim dapat memutuskan putusan dalam persidangan.

¹⁷Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (bagian pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press,2012), 64.

¹⁸Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 498.

b. Beban Pembuktian

Beban pembuktian pada dasarnya diatur dalam Pasal 163 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 1365 KUHPerdata, dimana pihak-pihak yang melakukan pembuktian adalah pihak Penggugat dan Tergugat. Sedangkan Hakim bertugas hanya memimpin persidangan tidak ikut melakukan dalam pembuktian. Pasal 163 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) yang berbunyi:¹⁹

“Barangsiapa mendalikan sesuatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak maupun untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak tersebut atau fakta lain”

Sedangkan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut”

Berdasarkan dalam Pasal 163 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 1365 KUHPerdata, menjelaskan bahwa siapa yang dapat mendalikan sesuatu, maka ia yang harus membuktikan. Begitu juga sebaliknya siapa yang membantah pada suatu dalil, maka ia juga memiliki kewajiban untuk membuktikan bantahannya dalam persidangan. Dalam Pasal 163 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 1365 KUHPerdata merupakan asas *Actori in combit probatio*.

Ketentuan dalam Pasal 163 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 1365 KUHPerdata adalah dengan memberikan kewenangan bagi

¹⁹Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 524.

hakim, guna membagi beban pembuktian antara Para Penggugat dan Para Tergugat yang wajib membuktikan. Sehingga dalam hal ini, Para Penggugat wajib membuktikan suatu peristiwa yang diajukannya, sedangkan Para Tergugat wajib membuktikan bantahannya.

Perbuatan melawan hukum memiliki unsur-unsur dalam persengketaan, sebagai berikut:²⁰

- 1) Ada perbuatan melawan hukum,
- 2) Melanggar hak subjektif orang lain
- 3) Ada kesalahan
- 4) Ada kerugian
- 5) Ada hubungan kausalitas

c. Alat Bukti Surat Berupa Akta

Akta adalah surat yang berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang disertai dengan tanda tangan, yang dapat menjadi dasar suatu hak dan perikatan dalam pembuktian yang tercantum dalam Pasal 1867 KUHPerdara²¹. Adapun alat bukti berupa akta menurut bentuknya 2 (dua) macam, sebagai berikut:

1) Akta Autentik

Akta autentik merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

²⁰Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 536.

²¹Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2016), 460.

diatur dalam Pasal 1868 KUHPerduta. Kewenangan guna membuat akta otentik yang dikenal dengan Pejabat Notaris yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan yang ditetapkan dalam Undang-Undang”

Berdasarkan dalam acara perdata bahwasannya bukti tulisan merupakan alat bukti yang penting dan paling diutamakan dibandingkan dengan yang lain. Dimana pada masa sekarang, semua tindakan hukum dicatat ataupun ditulis di dalam berbagai bentuk surat, yang disengaja dibuat. Kekuatan pembuktian dalam akta autentik ini merupakan kekuatan yang sempurna dan pembuktiannya cukup dengan akta tersebut, kecuali adanya bukti lawan.

Adapun bentuk yang termasuk akta autentik sebagai berikut:²²

- a) Akta *Relaas* atau dikenal dengan akta pejabat adalah suatu akta yang dibuat oleh notaris yang mengenai tindakan yang dilakukan dengan disaksikan notaris dan masih menjalankan jabatannya sebagai notaris.
- b) Akta *Partij* adalah akta yang dibuat dihadapan notaris dengan menguraikan apa yang jelaskan oleh para pihak dihadapan notaris.

Sedangkan syarat-syarat akta autentik sebagai berikut:

²²Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 536.

- a) Bentuk akta yang dibuat harus sesuai berdasarkan undang-undang. Bahwasannya harus sesuai dengan ketentuan dengan mengatur tata cara pembuatannya yang memuat ketentuan mengenai tanggal, tempat pembuatan akta suau tulisan, nama serta jabatan pejabat yang membuatnya,
- b) Akta autentik dibuat dihadapan pejabat umum yang diangkat oleh Negara.
- c) Akta autentik dibuat oleh pejabat yang berwenang ataupun notaris yang berhak atas kedudukannya.

2) Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan merupakan akta yang ditandatangani dibawah tangan bertujuan untuk pembuktian oleh para pihak yang dibuat perantara dari seorang pejabat umum yang diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara.²³ Adapun bentuk yang termasuk akta di bawah tangan sebagai berikut:²⁴

- a) Akta Legislasi adalah akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak, akan tetapi penandatangannya di saksikan oleh atau dihadapan notaris. Dimana notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi ataupun isi dokumen melainkan hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan pengesahan kebenaran tanggal.

²³Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 589.

²⁴Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 597.

b) Akta *Waarmerken* adalah akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak bertujuan untuk didaftarkan dan memberi tanggal kepastian kepada notaris. Sebab hanya didaftarkan, maka notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi ataupun isi serta tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat.

Sedangkan syarat-syarat yang termasuk dalam akta dibawah tangan sebagai berikut:

- a) Format dilakukan bebas dan tidak baku sehingga tidak sama dengan keluaran dari pejabat berwenang,
- b) Pejabat yang membuat akta dibawah tangan tidak ditunjuk secara hukum,
- c) Tetap memiliki kekuatan dalam pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya,
- d) Dalam hal itu harus dibuktikan, dengan melengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Untuk memperkuat pembuktian sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang telah dewasa.
- e) Tempat pembuatan dilakukan dimana saja.

d. Letter C

Letter C merupakan tanda bukti dalam kepemilikan atas tanah yang berupa catatan secara turun-temurun dengan diterbitkan oleh Lurah ataupun Kepala Desa. Surat Letter C Desa yang memiliki fungsi sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan yang memuat identitas tanah pada

zaman penjajahan dengan berbentuk buku. Namun pada masa sekarang Letter C masih digunakan sebagai identitas sebagai kepemilikan tanah. Data-data tanah yang diperoleh dalam buku Letter C ini disebut kurang lengkap sebab pemeriksaannya dilakukan kurang teliti dan hati-hati.²⁵

Pihak yang berwenang melakukan pencatatan Buku C tersebut adalah Kelurahan ataupun Desa, dimana pihak perangkat Kelurahan ataupun Desa yang mencatat peristiwa hukum yang terjadi pada tanah, misalnya dalam melakukan jual beli, ahli waris, bagi hasil, hibah dan seterusnya.

Proses pembuatan sertifikat, maka harus memiliki surat kelengkapan atas tanah yang dimiliki. Sebagaimana ketentuan yang mengenai Letter C sebagai bukti pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang surat pajak hasil bumi (*Verponding*) Indonesia bahwasannya sifat yang dimiliki Letter C adalah hanya sebagai bukti permulaan bertujuan untuk memperoleh tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat.

Sedangkan menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pemerintah mewajibkan untuk mengadakan pendaftaran tanah disebabkan masih minimnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Sebagian

²⁵ Amin, "Jual Beli Tanah: Sejarah Perkembangan Letter C sebagai Bukti Kepemilikan Tanah," *Om tanah.com*, 15 April 2010 diakses 29 September 2020, <https://omtanah.com/2010/04/15/apaitu-buku-cletter-c-masalah-pertanahan/>

masyarakat masih menganggap bukti kepemilikan yang berupa Letter C merupakan bukti kepemilikan yang sah.²⁶

Bukti kepemilikan tanah dari kantor desa atau kelurahan disebut dengan Letter C, adapun Isi dari Letter C adalah sebagai berikut:²⁷

- 1) Nama pemilik
- 2) Nomor urut pemilik
- 3) Nomor bagian persil
- 4) Kelas desa yaitu kelas tanah yang dapat membedakan antara darat dan tanah sawah yang produktif dan non produktif yang terjadi pada saat menentukan pajak yang akan dipungut.
- 5) Menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas:
 - a) Luas tanah, hektar (ha) dan are (da);
 - b) Pajak, R (Rupiah) dan S (Sen)
- 6) Sebab dan hal perubahan
- 7) Mengenai Kepala Desa/Kelurahan yaitu, tanda tangan dan stempel desa.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria, letter c bukan merupakan bukti penguasaan tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (letter C yang terbit sebelum Tahun 1960 masih merupakan bukti kepemilikan yang sah), namun kekuatan Pembuktiannya di dalam Hukum Perdata tidak hapus atau kekuatan pembuktian Letter c tidak bersifat

²⁶ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

²⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 98.

sempurna, Letter C tidak bisa dijadikan sebagai Alat Bukti tunggal harus ada bukti-bukti yang lain sebagai berikut.²⁸

- 1) Patok Tanah
- 2) Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) serta bukti pembayarannya
- 3) Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan

3. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Diatur Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997

Ketentuan dalam melakukan pendaftaran tanah diatur pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 adalah

“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya”

Tujuan Pendaftaran Tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin dalam kepemilikan hak atas tanah meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat.

²⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 98.

Meski sudah mendapat pengakuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

Kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Untuk memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh

kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan:²⁹

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang kepada pihak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan hak tanda bukti yang bersifat mutlak.³⁰ Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan

²⁹ Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

³⁰ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

mendapatkan gugatan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik.³¹

Dalam banyak kasus, pemegang hak yang memiliki sertifikat hak atas tanah, kapanpun tanpa ada batas jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya karena gugatan, akibatnya sertifikatnya akan dibatalkan. Apabila pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, maka ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian berupa uang.

4. Kewenangan Pengadilan

a. Kewenangan Mutlak (*Absolute*)

Kewenangan mutlak pengadilan adalah lingkungan peradilan tertentu bertujuan untuk memeriksa dan memutus suatu perkara berdasarkan jenis perkara yang akan diperiksa dan diputus. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 2 telah ditetapkan bahwa penyelenggaraan kekuasaan kehakiman sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 dilakukan oleh Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh Mahkamah Konstitusi.³²

³¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 113.

³²Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Penjelasan pada kewenangan mengadili dalam pengadilan, sebagai berikut:

- 1) Peradilan Umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum, bertujuan untuk memeriksa dan memutus perkara dalam hukum pidana (Umum dan Khusus) dan Perdata (yang umum memeriksa sengketa perdata) dan di dalam peradilan umum itu terdapat juga pengadilan niaga yang memeriksa perkara merek dan perkara kepailitan, serta peradilan industrial pancasila. Jadi sudah jelas bahwa kompetensi absolut dari peradilan umum adalah memeriksa, mengadili, dan memutus perkara perdata yang dilakukan oleh orang-orang sipil dan perkara perdata, kecuali suatu peraturan perundang-undangan menentukan lain
- 2) Peradilan Agama berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, bertujuan untuk memeriksa, memutus perkara perkawinan, kewarisan, wakaf, dan sedekah. Jadi sudah jelas bahwa kompetensi *absolute* dari peradilan agama adalah memeriksa, mengadili, dan memutus perkara-perkara orang yang beragama islam dalam bidang perkawinan, warisan, wakaf, dan sedekah. (Pasal 49 UU Nomor 50 Tahun 2009).
- 3) Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, memeriksa, memutus sengketa Tata Usaha Negara. Kompetensi *absolute* dari peradilan ini adalah memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa

yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian (Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 PTUN).

- 4) Peradilan Militer berwenang memeriksa dan memutus perkara pidana yang terdakwa anggota TNI dengan pangkat tertentu baik dari Angkatan Darat, Angkatan Laut, dan Angkatan Udara dan Kepolisian.
- 5) Kompetensi absolut Mahkamah Konstitusi ditemukan dalam Pasal 24c Ayat (1) UUD 45, MK berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap UUD 1945, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar (UUD), Memutus Pembubaran Parpol dan Memutus perselisihan tentang hasil pemilu.

b. Kompetensi Relatif

Kewenangan relatif pengadilan adalah kewenangan lingkungan peradilan tertentu berdasarkan yurisdiksi wilayahnya. Artinya bahwa suatu pengadilan hanya berwenang mengadili perkara yang subjeknya atau Objeknya berada pada wilayah pengadilan yang bersangkutan. Dalam hukum acara perdata, menurut Pasal 118 Ayat 1 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri yang wilayahnya meliputi tempat tinggal

tergugat (*actor sequitur forum rei*). Jadi penggugat tidak diperkenankan mengajukan gugatannya pada pengadilan diluar wilayah hukum tempat tinggal tergugat. Tetapi penggugat dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat kediaman penggugat, yaitu dengan patokan apabila tempat tinggal tergugat tidak diketahui.³³

5. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Kewarisan

Peralihan hak atas tanah adalah proses beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah disebabkan pewarisan. Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari orang yang meninggal dunia kepada ahli waris atau pihak yang ditinggal.

Hukum kewarisan sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam

“Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta benda peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.”³⁴

Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa Hukum waris merupakan tata cara dalam pembagian harta peninggalan yang dapat dipindahkan kepada ahli waris atau bagi para pihak yang ditinggalkan secara benar dan adil. Agar hal tersebut tidak dapat mengakibatkan permasalahan hukum kemudian hari.

³³R. Indra, “Kompetensi Relatif & Absolut Pengadilan dalam Perkara Perdata” *Doktor hukum.com*, 31 Juli 2019, diakses 3 September 2020, <https://www.doktorhukum.com/kompetensi-relatif-absolut-pengadilan-dalam-perkara-perdata/>

³⁴ Pasal 171 huruf C Hukum Kewarisan Islam

Berkaitan dengan pihak-pihak yang berhak menjadi ahli waris seseorang yang dapat terpenuhi dengan syarat-syarat pada saat pewaris meninggal dunia. Syarat tersebut yaitu memiliki hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 171 huruf C Hukum Kewarisan Islam. Hal tersebut agar ahli waris dapat dibenarkan secara sah dimata agama dan hukum bernegara. Demikian pula tujuan dari adanya pewarisan ini agar para ahli waris dapat diperbolehkan memiliki harta peninggalan melalui tata cara yang sah dan dibenarkan secara adat, agama dan/atau melalui hukum bernegara.

Ahli waris yang berhak mendapatkan warisan dari golongan laki-laki sebagai berikut:³⁵

- a. Anak laki-laki
- b. Cucu laki-laki dari anak laki-laki, dan seterusnya kebawah
- c. Ayah
- d. Kakek dari garis ayah
- e. Saudara laki-laki sekandung
- f. Saudara laki-laki seayah
- g. Saudara laki-laki seibu
- h. Anak laki-laki dari saudara laki-laki sekandung
- i. Anak laki-laki dari saudara laki-laki seayah

³⁵ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), 121.

- j. Paman / saudara ayah kandung
- k. Paman seayah
- l. Anak laki-laki dari paman sekandung
- m. Anak laki-laki dari paman seayah
- n. Suami
- o. Seorang lelaki yang membebaskan budak (*mu'tiq*), dan ashabah-nya dari jenis '*ashabah bin-nafsi*.

Jika diandaikan semuanya terkumpul dalam satu masalah waris, maka yang berhak mendapatkan harta waris dari mereka adalah anak lelaki, bapak, dan suami. Sementara ahli waris golongan perempuan sebagai berikut:

- a. Anak perempuan
- b. Cucu perempuan dari anak laki-laki
- c. Ibu
- d. Nenek dari garis ayah
- e. Nenek dari garis ibu
- f. Saudara perempuan sekandung
- g. Saudara perempuan seayah
- h. Saudara perempuan seibu
- i. Istri, walaupun lebih dari satu
- j. Seorang perempuan yang membebaskan budak (*mu'tiqah*).

Dari kedua puluh lima ahli waris tersebut sebagian mempunyai bagian (*fardh*) tertentu, mereka disebut ahli waris *Dzawil Furudh*. Sebagian

lainnya tidak mempunyai bagian tertentu tetapi menerima sisa pembagian setelah diambil oleh ahli waris yang disebut dengan ahli waris *Ashabah*. Golongan ahli waris yang ketiga adalah keluarga dekat yang disebut dengan *Dzawil Arham*. Golongan ketiga ini masih diperselisihkan hak warisnya.³⁶

Ahli Waris *Dzawil Furudh* adalah ahli waris yang memperoleh hak kewarisan secara pasti. Ada beberapa macam bagian sebagai berikut:³⁷

a. *Ashabul furudh* atau *Dzawil Furudh* yang mendapatkan **1/2** ada lima:

- 1) Anak perempuan
- 2) Anak perempuan dari anak laki-laki (cucu perempuan)
- 3) Saudara perempuan seayah dan seibu
- 4) Saudara perempuan seayah
- 5) Suami jika tidak memiliki anak atau cucu laki-laki

b. *Ashabul furudh* atau *Dzawil Furudh* yang mendapatkan **1/4** ada dua:

- 1) Suami jika istri memiliki anak atau cucu laki-laki
- 2) Istri jika tidak memiliki anak atau cucu laki-laki

c. *Ashabul furudh* atau *Dzawil Furudh* yang mendapatkan **1/8**:

Istri jika memiliki anak atau cucu laki-laki

d. *Ashabul furudh* atau *Dzawil Furudh* yang mendapatkan **2/3** ada empat:

- 1) Dua anak perempuan atau lebih
- 2) Dua anak perempuan dari anak laki-laki (cucu perempuan) atau lebih

³⁶ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Fiqh Mawaris*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra. 2010), 50.

³⁷ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Fiqh Mawaris*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra. 2010), 58.

- 3) Dua saudara perempuan seayah dan seibu atau lebih
 - 4) Dua saudara perempuan seayah atau lebih
- e. Ashabul furudh yang mendapatkan **1/3** ada dua:
- 1) Ibu jika si mayit tidak dihijab
 - 2) Dua atau lebih dari saudara laki-laki atau saudara perempuan yang seibu
- f. Ashabul furudh yang mendapatkan **1/6** ada tujuh:
- 1) Ibu jika memiliki anak atau cucu, atau memiliki dua atau lebih dari saudara laki-laki atau saudara perempuan
 - 2) Nenek ketika tidak ada ibu
 - 3) Anak perempuan dari anak laki-laki (cucu perempuan) dan masih ada anak perempuan kandung
 - 4) Saudara perempuan seayah dan masih ada saudara perempuan seayah dan seibu
 - 5) Ayah jika ada anak atau cucu
 - 6) Kakek jika tidak ada ayah
 - 7) Saudara laki-laki dan saudara perempuan seibu

Ahli waris *Ashabah* yaitu orang yang mendapatkan warisan dari kelebihan harta setelah diserahkan pada *Ashabul furudh* atau *Dzawil Furudh*. Urutan *Ashabah* dari yang paling dekat sebagai berikut:³⁸

- a. Anak laki-laki

³⁸ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Fiqh Mawaris*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra. 2010), 61.

- b. Anak dari anak laki-laki (cucu)
- c. Ayah
- d. Kakek
- e. Saudara laki-laki seayah dan seibu
- f. Saudara laki-laki seayah
- g. Anak laki-laki dari saudara laki-laki seayah dan seibu (keponakan)
- h. Anak laki-laki dari saudara laki-laki seayah (keponakan)
- i. Paman
- j. Anak paman (sepupu)
- k. Jika tidak didapati *'ashabah*, baru beralih ke bekas budak yang dimerdekakan

Ahli waris *Dzawil Arham* adalah orang-orang yang mempunyai hubungan kerabat dengan dengan pewaris, namun tidak dijelaskan bagiannya dalam al-Qur`an dan hadis Nabi sebagai *Dzawil Furudh* dan tidak pula dalam kelompok *Ashabah*. Apabila kerabat yang menjadi *Ashabah* adalah laki-laki dalam garis keturunan laki-laki, maka *Dzawil Arham* itu adalah perempuan atau laki-laki melalui garis keturunan perempuan.³⁹

Adapun ahli waris kelompok *Dzawil Arham* itu adalah:⁴⁰

³⁹ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), 195.

⁴⁰ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), 196.

- a. Kerabat garis ke bawah, yaitu semua keturunan yang hubungannya kepada pewaris melalui perempuan, seperti anak laki-laki maupun anak perempuan dari anak perempuan atau anak dari cucu yang perempuan.
- b. Kerabat garis ke atas, yaitu yang hubungannya kepada pewaris melalui perempuan, seperti ayah dari ibu dan seterusnya keatas.
- c. Kerabat garis kesamping pertama, yaitu anak dari saudara perempuan, anak perempuan dari saudara laki-laki, dan anak dari saudara seibu.
- d. Kerabat garis ke samping kedua, yaitu saudara seibu dari ayah, saudara perempuan dari ayah kandung atau seayah, anak perempuan dari paman serta keturunannya, dan saudara dari ibu dalam segala bentuknya.
- e. Kerabat garis ke samping ketiga, yaitu saudara kakek atau nenek sebagaimana yang berlaku pada ayah atau ibu.

Bahwasannya konsep ahli waris pengganti menurut Hazairin yang menafsirkan mawali di dalam Al-Qur'an menyebutkan bahwa yang menjadi pewaris adalah orang tua (ayah atau ibu) maka ahli waris adalah anak dan atau mawāli anak. Apabila anak-anak itu masih hidup maka sudah tentu merekalah yang berhak mewarisi harta orang tuanya. Seperti dalam firman Allah dalam Qs an-Nisa' [4]:33 yang berbunyi:

وَلِكُلِّ جَعَلْنَا مَوْلَىٰ مِمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ ۚ وَالَّذِينَ عَقَدَتْ أَيْمَانُكُمْ فَآتُوهُمْ

نَصِيبَهُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ شَهِيدًا

Artinya: “Bagi tiap-tiap harta peninggalan dari harta yang ditinggalkan ibu bapak dan karib kerabat. Kami jadikan pewaris-pewarisnya. Dan (jika ada) orang-orang yang kamu telah bersumpah setia dengan mereka, maka berilah kepada mereka bagiannya. Sesungguhnya Allah menyaksikan segala sesuatu.”⁴¹

Sebagaimana didasarkan pada rumusan pasal 185 Kompilasi Hukum Islam (KHI) yaitu diberikannya hak seorang ahli waris yang telah meninggal dunia sebelum pewarisnya meninggal kepada keturunannya yang masih hidup, sebagai berikut: Ayat pertama menjelaskan bahwa

“Ahli waris yang meninggal dunia lebih dahulu dari pada si pewaris, maka kedudukannya dapat digantikan oleh anaknya, kecuali mereka yang tersebut dalam Pasal 173”,

dan ayat kedua menjelaskan bahwa

“Bagian ahli waris pengganti tidak boleh melebihi dari bagian ahli waris yang sederajat dengan yang diganti.”

Permasalahan lain yang berkaitan dengan ahli waris pengganti adalah apakah penggantian ahli waris hanya berlaku bagi ahli waris garis lurus ke bawah atau juga berlaku untuk ahli waris garis menyamping. Terhadap masalah ini, penggantian ahli waris hanya diberlakukan dalam garis lurus ke bawah, itupun jika ahli warisnya hanya antara cucu dan cicit. Pemberlakuan yang lebih luas ke garis menyamping dapat diberlakukan dengan syarat mendapat persetujuan dari ahli waris lain yang akan berkurang bagiannya.

⁴¹ Kementrian Agama, al-Qur'an dan Terjemahannya.

6. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Konsep Tamlik

a. Pengertian Tamlik (Kepemilikan)

Hak milik (Kepemilikan) adalah hubungan antara manusia dengan harta yang ditetapkan oleh syara', dimana manusia memiliki kewenangan khusus untuk melakukan transaksi terhadap harta tersebut sepanjang tidak ditemukan hal yang melarangnya. Kepemilikan adalah suatu yang dimiliki oleh manusia baik berupa harta benda (dzat) ataupun nilai manfaat.⁴²

Menurut Musthafa Ahmad Zarqa dalam Ghufron Ajib yaitu milik secara bahasa adalah pemilikan atas sesuatu (al-mal, atau harta benda), dan kewenangan bertindak secara bebas terhadapnya. Dengan demikian, milik merupakan penguasaan seseorang terhadap suatu harta sehingga seseorang memiliki kekuasaan khusus terhadap harta benda tersebut.⁴³

b. Sebab – Sebab Konsep Tamlik (Kepemilikan)

1) Ihrazul Mubahat (kebolehan menguasai)

Ihrazul mubahat adalah memiliki sesuatu (benda) yang menurut syara' boleh dimiliki. Yang dimaksud dengan barang-barang yang diperbolehkan disini adalah barang (dapat juga berupa harta kekayaan) yang belum dimiliki oleh seseorang dan tidak ada larangan syara' untuk memilikinya, seperti air di sumbernya, rumput di tanah lapang, kayu dan pohon-pohon di belantara, atau ikan di sungai dan di laut. Penguasaan terhadap harta yang mubah dalam fiqh Islam mempunyai

⁴² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 66

⁴³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 32.

arti yang khusus, yaitu merupakan asal dari suatu pemilikan tanpa adanya ganti rugi. Artinya, penguasaan terhadap harta mubah merupakan milik awal, tanpa didahului oleh pemilikan sebelumnya. Berbeda dengan kepemilikan melalui suatu transaksi.⁴⁴

2) Akad

Akad berasal dari bahasa Arab al-‘aqd yang berarti perikatan, perjanjian atau persetujuan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya tali yang mengikat antara orang berakad. Sedangkan menurut istilah yaitu berkumpulnya dua pihak atau lebih untuk melakukan perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ yang dengannya menimbulkan pengaruh terhadap objek akad. Mustafa Ahmad az-Zarqa seorang pakar fiqh Jordania asal Syiria menyatakan bahwa dalam pandangan syara’ suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri. Rukun dan syarat akad:

- a) Aqid (orang yang berakad)
- b) Ma’qud ‘alaih (benda yang menjadi objek transaksi)
- c) Sighat yang menunjukkan kerelaan dan kesepakatan antara dua pihak yang melakukan akad. Sighat merupakan rukun akad yang paling penting, karena melalui pernyataan inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad. Sighat ini diwujudkan melalui ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan pertama yang dikemukakan

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 38.

oleh suatu pihak yang mengandung keinginannya secara pasti untuk mengikatkan diri. Sedangkan qabul adalah pernyataan pihak lain yang menunjukkan persetujuannya untuk mengikatkan diri. Pernyataan ijab dan qabul itu mengacu pada suatu kehendak masing-masing pihak secara pasti, dan tidak ragu-ragu. Ijab dan qabul ini bisa berbentuk perkataan, tulisan, perbuatan, dan isyarat.

Dasar hukum dilakukannya akad adalah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ

غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”⁴⁵

3) Khalafiyah

Khalafiyah artinya pewarisan, seperti menerima harta warisan dari ahli warisnya yang meninggal. Atau dengan kata lain, menggantikan seseorang dalam kepemilikan terhadap suatu barang dengan menjadi sebagai pemilik yang baru atas barang tersebut. Khalafiyah ada dua macam, yaitu khalafiyah syakhsyun ‘an syakhsyin (warisan) adalah

⁴⁵ Kementrian Agama, al-Qur’an dan Terjemahannya.

khalafiyah dimana orang yang menerima warisan menempati tempat si pemberi warisan dalam memiliki harta yang ditinggalkan mawaris, dan khalafiyah syai'an 'an syai'in (menjamin kerugian), yaitu apabila seseorang merugikan milik orang lain atau menyebabkan barang orang lain menjadi rusak maka ia wajib membayar harganya atau diganti kerugian-kerugian si pemilik harta.

4) Al Tawallud Minal Mamluk

Adalah sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya. Artinya setiap peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah milik pemiliknya. Prinsip tawallud ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain/baru). Misalnya binatang yang bertelur, berkembangbiak, menghasilkan air susu begitu juga dengan kebun yang menghasilkan buah-buahan dan lainnya.

Prinsip *Tawallud* tidak berlaku pada benda mati yang tidak bersifat produktif seperti rumah, perabotan rumah dan uang. Keuntungan (laba) yang dipungut dari benda-benda mati tersebut sesungguhnya tidak berdasarkan *Tawallud* karena rumah atau uang sama sekali tidak bisa berbunga, berbuah, bertelur, apalagi beranak.⁴⁶

c. Unsur - Unsur Tamlik (Kepemilikan)

1) Kepemilikan Perseorangan (*al-Milkiyah al-Fardiyah*)

⁴⁶ Panji Adam, *Fikih Muamalah Adabiyah*, (Bandung: PT Refika Aitama, 2018), 80-83.

Kepemilikan Individu adalah hak seseorang untuk memanfaatkan sesuatu harta. Harta ini didapat dari usaha yang dijalankan yakni bekerja. Kepemilikan perseorangan adalah hukum syariah yang berlaku pada barang baik zat (*'ayn*) maupun manfaat, yang memungkinkan seseorang untuk menggunakan barang tersebut atau mendapatkan kompensasi baik karena barangnya diambil manfaatnya oleh orang lain. Hak kepemilikan perseorangan merupakan hak syar'i bagi individu. Hak ini dijaga dan diatur oleh hukum islam. Perlindungan kepemilikan perseorangan adalah kewajiban negara. Karena itu, hukum syara' menetapkan adanya sanksi-sanksi sebagai preventif (Pencegahan) bagi siapa saja yang menyalahgunakan hak tersebut.

Sementara itu Islam melarang cara perolehan harta melalui usaha-usaha yang batil seperti judi, pelacuran, korupsi dan perbuatan maksiat lainnya. Sebab kegiatan ini akan membawa pada kehancuran dan kenistaan hidup manusia itu sendiri. Selain itu akan membawa pihak-pihak lain yang tidak bersalah.

2) Kepemilikan umum (*al-Milkiyah al-Fardiyah*)

Pemilikan umum merupakan pemilikan harta atau sesuatu dimana setiap masyarakat secara bersama memanfaatkannya, berupa barang-barang yang mutlak diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari seperti, air, api, padang rumput, sungai, jalan dan lain sebagainya. Pengelolaan milik umum ini dilakukan hanya oleh negara untuk seluruh rakyat. Sebab jika diserahkan secara mutlak kepada masyarakat, hal ini bisa

mengakibatkan ketimpangan antara rakyat yang kuat dan rakyat yang lemah. Oleh karena itu upaya pemerintah untuk mengelola kekayaan ini haruslah adil untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat semua.

3) Kepemilikan Negara.

Kepemilikan negara merupakan kepemilikan sesuatu atau harta yang hak pemanfaatnya berada di tangan seorang pemimpin sebagai kepala negara (pemerintahan). Harta ini misalnya harta *ghanimah*, *fa'I* , khusus, kharaj, jizyah dan lain-lain. Harta milik negara ini digunakan untuk berbagai keperluan yang menjadi kewajiban negara seperti mengaji pegawai, belanja negara dan biaya-biaya kenegaraan lainnya.⁴⁷

⁴⁷ Nawawi, *Teori Fikih Ekonomi*, (Batu: CV. Literasi Nusantara Abadi, 2019), 45

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu prosedur yang dilakukan secara teratur, terarah dan sistematis untuk mengetahui informasi terkait hal yang akan diteliti dengan menggunakan teknik tertentu.⁴⁸ Untuk memperoleh data yang benar dan dapat dipercaya serta dipertanggungjawabkan, maka suatu penelitian harus menggunakan metode yang tepat sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Upaya yang dilakukan untuk mengumpulkan data dan informasi tersebut dilakukan dengan menggunakan berbagai macam metode penelitian, adapun metode yang digunakan sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Empiris atau yang dikenal dengan Penelitian lapangan. Penelitian ini disebut juga sebagai Penelitian Sosiologis yang menurut Soerjono Soekanto meliputi penelitian terhadap *identifikasi* hukum (hukum tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum.⁴⁹ Penelitian ini yang dilakukan berdasarkan keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta serta data yang dibutuhkan, dimana setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian akan dilakukan *identifikasi* masalah yang pada akhirnya akan menuju pada penyelesaian masalah. Penelitian ini termasuk ke dalam

⁴⁸ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 3.

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2014), 51.

penelitian empiris, karena penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah melalui bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah berupa Letter C Desa berada serta penyelesaian dalam peralihan hak milik atas tanah hukum di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun ditinjau dari Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik.

B. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan jenis penelitian yang dijelaskan, pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis pendekatan Yuridis Sosiologis (*Social Legal Approach*). Pendekatan Yuridis Sosiologis yaitu sebagai penerapan dan pengkajian aspek hukum dengan aspek non hukum yang terjadi di dalam lingkungan masyarakat. Dengan kata lain, Yuridis Sosiologis merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata di lingkungan masyarakat dengan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada *identifikasi (problem identification)* dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).⁵⁰

Pendekatan *Yuridis Sosiologis* merupakan pendekatan penelitian yang menegaskan dalam memperoleh pengetahuan hukum secara *empiris* dengan cara *observasi* langsung ke objeknya yaitu mengetahui keabsahan bukti *otentik* yaitu sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah berdasarkan

⁵⁰Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2014), 51.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik, tepatnya yang terjadi di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun, dan bagaimana reaksi ahli waris terhadap pengalihan hak atas tanah tersebut.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi yang menjadi sasaran dalam penelitian ini yaitu di Desa Sidomulyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Madiun, yang berkaitan peralihan hak kepemilikan atas tanah. Desa Sidomulyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Madiun dipilih oleh peneliti sebagai lokasi penelitian dengan mempertimbangkan beberapa hal, diantaranya:

1. Desa yang terjadi peralihan hak atas tanah karena pewarisan
2. Keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data *primer* adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang hendak dibahas, dengan cara *observasi* dan wawancara.⁵¹ Sumber data yang diperoleh dari lapangan secara langsung melalui proses wawancara kepada:

⁵¹Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 30.

- a. Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang menangani perkara sengketa tanah Putusan Nomor 23 /Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan.
 - b. Bapak Patim, selaku ahli waris, karena beliau adalah orang yang terlibat langsung dalam proses penyelesaian sengketa hak milik tanah di Desa Sidomulyo Kecamatan Wonoasri Kabupaten Madiun dengan bukti berupa Letter C Desa atas nama Bapak Moeslim dan Ibu Sarmini.
2. Data *sekunder* adalah data-data yang diperoleh dari *dokumen* resmi seperti buku-buku hukum, hasil penelitian yang berwujud laporan sebagai pelengkap sumber data *primer*. Sumber data *sekunder* dalam penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dengan melakukan kajian pustaka seperti buku-buku ilmiah, hasil penelitian yang berwujud laporan dan seterusnya.⁵² Adapun data *sekunder* yang menjadi rujukan sumber penelitian ini adalah buku-buku tentang Hukum Agraria serta Hukum Perdata di Indonesia yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Konsep Tamlik serta penelitian yang memiliki tema yang sama dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan data yang akurat dan *otentik* serta dapat dipertanggungjawabkan dimana pengumpulan datanya berupa data *primer* dan data *sekunder* yang telah disesuaikan dengan

⁵²Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2006), 30.

pendekatan penelitian yang hendak diteliti. Adapun teknik pengumpulan data *primer* dan data *sekunder* yang digunakan sebagai berikut:

1. Wawancara Langsung

Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seorang pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah peneliti kepada responden.⁵³ Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta *sosial* sebagai bahan kajian ilmu hukum *empiris*, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung, dimana semua pertanyaan disusun secara *sistematis*, jelas, dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian. Wawancara langsung yang dimaksud guna memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber hukum yang telah ditetapkan sebelumnya. Melalui wawancara tersebut semua keterangan yang diperoleh mengenai apa yang diinginkan, dicatat ataupun di rekam dengan baik.⁵⁴ Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan dengan mendapatkan informasi yang akurat dari narasumber yang berkompeten.⁵⁵ Adapun pengelolaan data di telusuri dan diperoleh melalui:

a. Wawancara langsung kepada pihak pihak yang terkait, yaitu:

- 1) Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun

⁵³ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 167-168.

⁵⁴ Burhan Asshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), 95

⁵⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2014), 21.

- 2) Ahli waris 1: Patim (Penggugat I)
- 3) Ahli waris 2: Sriatun (Penggugat II),
- 4) Ahli waris 3: Samini (Penggugat III),
- 5) Ahli waris 4: Sumariati (Penggugat IV),
- 6) Ahli waris 5: Solikin (Penggugat V) dan
- 7) Ahli waris 6: Marmi Asih (Penggugat VI).

Dalam Penelitian ini yang dapat diwawancarai adalah Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dan hanya ahli waris pertama yang bernama Patim. Ahli waris dua sampai enam tidak dapat diwawancarai karena terkait izin desa sebab adanya Covid-19.

- b. Observasi langsung di lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun terhadap keberadaan rumahnya yang dijadikan objek sengketa.

2. Studi Dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber tertulis maupun gambar berbentuk *dokumen* resmi, buku, majalah, arsip, *dokumen* pribadi, dan foto yang terkait permasalahan penelitian.⁵⁶ Dilakukan untuk memperoleh, memahami konsep dan teori serta ketentuan perundang-undangan dan

⁵⁶Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2014), 23.

perbuatan melawan hukum tentang bukti kepemilikan sertifikat tanah yang terjadi di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun.

F. Metode Pengelolaan Data

Pengelolaan dan *analisis* data dalam suatu penelitian hukum *empiris*, tunduk pada cara *analisis* data ilmu-ilmu sosial. Data yang didapat harus sesuai dengan keabsahan data di lapangan.⁵⁷ Cara *kualitatif* artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat yang runtun, *logis*, teratur, tidak tumpang tindih dan *efektif* sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Adapun tahapan tahapan dalam analisis data yaitu:

1. Pengecekan (*Editing*)

Editing adalah kegiatan yang dilakukan setelah menghimpun data yang diperoleh di lapangan berupa penelitian kembali terhadap catatan, berkas berkas, dan semua informasi yang dikumpulkan dalam pencarian data. Dalam penelitian ini, data data yang diperoleh baik dari hasil melakukan wawancara maupun studi dokumentasi yang berhubungan dengan kegiatan keabsahan bukti kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana yaitu tentang sengketa peralihan hak milik atas tanah melalui bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah melalui bukti Letter C Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik yang terjadi

⁵⁷ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2006), 168.

di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun. Melalui *editing* diharapkan akan meningkatkan mutu dan kualitas data yang hendak di *analisis*. Proses *editing* ini menjadi penting karena pada kenyataannya data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, sehingga peneliti harus melakukan penelitian ulang terhadap catatan penelitian yang telah dimiliki oleh peneliti. Mungkin data tersebut ada diantaranya yang kurang bahkan terlewatkan. Oleh karena itu, untuk kelengkapan penelitian ini, maka proses editing sangat diperlukan untuk mengurangi data yang tidak sesuai dengan tema penelitian dan menambahkan data yang dapat menunjang serta menyempurnakan penelitian ini.

2. Pengelompokan Data (*Classifying*)

Dilakukan untuk mengklasifikasi jawaban ataupun data yang diperoleh agar penelitian lebih *sistematis*, maka data hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu yaitu berdasarkan pertanyaan dalam rumusan masalah, sehingga data yang diperoleh benar-benar memuat informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

Klasifikasi yang dilakukan dalam tahap pengelolaan data ini yaitu berdasarkan keabsahan bukti kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan yaitu tentang sengketa peralihan hak milik atas tanah melalui bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat dari pembeli tanah (pihak tergugat) dan bukti kepemilikan hak milik atas tanah melalui bukti Letter C Desa, sudah ada pengaturan yang

berkaitan dengan kegiatan usaha yang berhubungan dengan hak atas tanah yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik tentang Pendaftaran Tanah dan Perjanjian Jual Beli sehingga kegiatan tersebut harus memiliki penyelesaian sengketa hak kepemilikan sertifikat sebagaimana yang telah diatur.

3. Pemeriksaan Data (*Verifikasi*)

Verifikasi data secara bahasa adalah memeriksa kembali data-data yang telah terkumpul agar dapat diketahui keabsahan datanya apakah benar telah *valid* dan sesuai dengan yang diharapkan dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Jadi tahap *verifikasi* merupakan tahap pembuktian kebenaran data untuk menjamin *validitas* data yang terkumpul. *Verifikasi* ini dilakukan dengan cara mendengarkan dan mencocokkan kembali hasil wawancara yang telah dilakukan sebelumnya kepada para pihak yang terlibat dalam keabsahan bukti kepemilikan tanah yang terjadi di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun dalam bentuk rekaman atau tulisan dari hasil wawancara peneliti ketika wawancara. Kemudian hasil wawancara yang berupa keterangan tentang bagaimana keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah, pengalihan hak milik atas tanah yang telah dilakukan untuk menyelesaikan masalah sengketa bukti kepemilikan sertifikat tanah yang disampaikan kemudian diberikan kepada subjek wawancara (narasumber) agar ditanggapi apakah data tersebut sesuai dengan yang di informasikan olehnya atau tidak. Selanjutnya data tersebut di *verifikasi* dengan cara mencocokkan antara

hasil wawancara dengan subjek yang lainnya, agar dapat disimpulkan secara sempurna dan secara *proporsional*.

4. Analisis Data (*Analysing*)

Analisis data adalah proses *menganalisis* dan mengurutkan data yang telah diperoleh ke dalam pola, *kategori*, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan *hipotesis* kerja. Jadi dalam *analisis* data bertujuan untuk *mengorganisasikan* data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan *metode* pengumpulan data yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan *analisis deskriptif kualitatif*. Pada tahap ini, setelah semua data yang dikumpulkan sudah valid, maka pada tahap ini yaitu menjabarkan data hasil wawancara, dan juga dokumentasi terkait keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah kegiatan yang terjadi di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, Kecamatan Madiun mengenai apakah keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah tersebut sudah melaksanakan peraturan yang ada di dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Konsep Tamlik sehingga apabila memang iya maka segala dampak negatif yang ditimbulkan harus dapat dipertanggungjawabkan dan ada kepastian hukum terhadap masyarakat.

Analisis data *kualitatif* adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, dan memilahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, *mensistensikannya*, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang

penting kepada orang lain. *Analisis data kualitatif* adalah teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan yang sebenarnya.

5. Kesimpulan (*Concluding*)

Concluding, pada tahap yang kelima ini peneliti menarik beberapa poin untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah, berupa kesimpulan-kesimpulan tentang penelitian bukti keabsahan kepemilikan sertifikat dikalangan masyarakat di Desa Sidomulyo Kecamatan Wonosari Kabupaten Madiun yang telah dilakukan.

G. Uji Kesahihan Data

Uji kesahihan data merupakan tahapan terakhir peneliti. Uji kesahihan data merupakan tahapan dimana hasil penelitian yang dilakukan peneliti dapat dipercaya. Dalam penelitian ini uji kesahihan datanya menggunakan metode triangulasi, yaitu teknik pemeriksaan kesahihan data dengan memanfaatkan sesuatu yang lain sebagai pembanding terhadap data yang sudah diterima.

Adapun teknik triangulasi yang digunakan adalah:

1. Triangulasi Sumber yaitu membandingkan dan mengecek data yang diperoleh melalui beberapa sumber dengan waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Hal tersebut dapat dicapai yaitu salah satunya

membandingkan data hasil pengamatan dengan data wawancara atau dengan isi dokumen yang berkaitan.

2. Triangulasi Metode

Triangulasi dengan metode menurut Patton dalam, terdapat dua strategi yaitu:

- a) Pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan data. Dimana peneliti akan mengecek data atau informasi yang diperoleh melalui metode wawancara kemudian data tersebut dicek ulang melalui observasi atau dokumentasi, dan begitu sebaliknya.
- b) Pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama. Dimana peneliti mengecek data atau informasi yang diperoleh melalui wawancara dengan informan, kemudian data yang diperoleh dicek ulang dengan wawancara kepada informan yang berbeda.

Dari penjelasan teknik diatas, penelitian ini akan lebih diarahkan pada pemahaman mendalam tentang topik yang dibahas yaitu bukti kepemilikan sertifikat tanah dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kasus Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun kelas 1 A

Perkara pengalihan hak tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun merupakan tanah peninggalan dari sepasang suami istri yang pernah hidup di Desa Sidomulyo Kecamatan Wonoasri Kabupaten Madiun yang bernama Bapak Moeslim dan Ibu Sarmini, dimana (Alm) Moeslim meninggal pada tahun 1940 sedangkan istrinya meninggal pada tahun 1966. Dalam pernikahan tersebut mereka dikaruniai 4 (empat) orang anak yaitu bernama Tasmirah, Sumirah, Sinuri, dan Sukini. Tasmirah memiliki seorang anak bernama Suriam (meninggal), yang juga memiliki keturunan sebanyak 6 (enam) orang anak yaitu Patim (Penggugat I), Sriatun (Penggugat II), Samini (Penggugat III), Sumariati (Penggugat IV), Solikin (Penggugat V) dan Marmi Asih (Penggugat VI). Sedangkan Sumirah saudara dari Tasmirah (anak dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini) memiliki 3 (tiga) orang anak Saminim (meninggal), Aminah (meninggal), dan Sumadi (meninggal) yang hanya memiliki anak bernama Atik Setyaningsih (Penggugat VII). Anak ketiga dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini yaitu Sinuri (meninggal) dan tidak mempunyai anak, serta anak yang terakhir bernama Sukini (meninggal) tidak mempunyai anak. Karena anak dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini sudah meninggal maka yang berhak menjadi

ahli waris dari harta peninggalan mereka adalah cicit (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini.

Tanah yang menjadi sengketa di dalam Putusan Nomor 23/pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan merupakan tanah yang terletak di Desa Sidomulyo Rt 028, Rw 008 Kecamatan Wonoasri Kabupaten Madiun yang tercantum di dalam buku Letter C Desa Nomor 208 Percil 61 luas keseluruhan kurang lebih 0,161 Ha atau kurang lebih 1610 M² dengan batas batas sebagai berikut:

Utara : sungai dan tanah Paimin

Selatan : Jalan Desa

Timur : Sungai Jalan Desa

Barat : Tanah Paimin, tanah Miran, tanah Daud dan Tanah Pariyem

Permasalahan yang memicu terjadinya perselisihan hak kepemilikan atas tanah dikarenakan tanah peninggalan dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini tersebut telah dikuasai secara tanpa hak oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I beserta istrinya yang bernama Ibu Sumini (meninggal) telah menambah 3 (tiga) bangunan rumah dengan 3 (tiga) wuwungan di atas tanah peninggalan (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini tanpa seizin ahli waris (Para Penggugat) meskipun jalan musyawarah sudah sering dilakukan untuk meminta hak tanah tersebut kepada Para Tergugat ((Almh) Sumini dan suaminya). Sedangkan faktor kedua yang memicu terjadinya sengketa tanah tersebut adalah karena (Almh) Sumini dan suaminya telah mensertifikatkan tanah tersebut menjadi hak milik mereka

dengan sertifikat hak milik nomor 00496 dengan luas tanah 435 M² merupakan akta yang sah karena pihak Tergugat (Alm) Ibu Sumini telah membeli tanah tersebut pada tanggal 19 September 1975 bl (beli) dr (dari) yang tercantum di dalam Konversi atau pengakuan hak Letter C Nomor 1503 tertulis nama SOEMINI B, persil 61, dII, luas 0,056 Ha pada kolom sebab. Dalam Letter C Nomor: 208 tertulis atas nama MOESLIM B SARMINI dengan demikian dapat diketahui asal tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00496 atas nama SUMINI dari Letter C Nomor: 208 atas nama MOESLIM B SARMINI. Faktor yang ketiga yang mendasari sengketa tanah tersebut adalah bahwa (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini diyakini tidak pernah menjual objek sengketa tersebut kepada (Almh) Ibu Sumini dan suaminya. Hal ini dapat dilihat pada saat terjadi perubahan tanggal 19-9-1975 pada kolom sebab dan tanggal perubahan Letter C Nomor: 1503 atas nama SOEMINI, MOESLIM dan SARMINI sudah meninggal dunia, dimana Moeslim meninggal pada sekitar tahun 1940 dan Sarmini meninggal pada sekitar tahun 1966, sehingga tidak mungkin orang yang sudah meninggal dunia dapat melakukan transaksi jual beli.

Faktor keempat yang memicu terjadinya sengketa tanah tersebut adalah dari keterangan waktu transaksi jual beli, dapat diketahui bahwa (Alm) Moeslim dan (Alm) Sarmini telah meninggal dunia sebelum pada tahun 1975 dan tidak mungkin melakukan transaksi jual beli tanah, dan para Penggugat (ahli waris) menyatakan bahwa selama semasa hidupnya (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini tidak pernah mengadakan peralihan hak atas objek sengketa

kepada siapapun termasuk kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat I dan Tergugat II ((Almh) Ibu Sumini). Sehingga peristiwa tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. Faktor kelima yang memicu terjadinya sengketa tanah tersebut adalah bahwa (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini diyakini tidak pernah menjual objek sengketa tersebut kepada (Almh) Ibu Sumini dan suaminya. Hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor 00496 atas nama Sumini (Istri Tergugat I) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Madiun termasuk cacat hukum karena tidak memiliki kekuatan hukum. Sedangkan faktor keenam terjadinya sengketa tanah tersebut adalah bahwa (Alm) Ibu Sumini dan suaminya telah menambah tiga bangunan rumah dengan tiga wuwungan di atas obyek sengketa tanah dengan cara tanpa seizin oleh para Penggugat dan tetap menguasai tanah tersebut secara tanpa hak yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum dan juga merugikan para pihak. Keputusan dari Pengadilan yaitu obyek sengketa tersebut harus dihancurkan tiga bangunan tambahan dengan tiga wuwungan dan menyerahkan kembali kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, dan layak pakai serta bebas dari tanggungan atau bebas jaminan hutang.

Faktor ketujuh yaitu terjadinya sengketa tanah tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat selaku ahli waris dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Ibu Sarmini secara materiil dan immaterial, karena Tergugat I telah menguasai sengketa tanah tersebut secara tidak sah selama 42 tahun. Faktor kedelapan sengketa tanah adalah bahwa selama semasa hidupnya (Alm)

Moeslim dan (Almh) Sarmini maupun Para Penggugat tidak pernah mengadakan peralihan hak atas objek sengketa kepada siapapun termasuk kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat I dan Tergugat II ((Alm) Ibu Sumini), hal ini bukti dalam Buku C Desa Sidomulyo Nomor: 208 atas nama MOESLIM B SARMINI, persil 61, Dll, Luas keseluruhan 0,161 Ha atau 1.610 M² adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum. Faktor kesembilan yaitu hukuman untuk Tunduk pada putusan dalam sengketa tanah tersebut kepada Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat XI yang merupakan anak-anak dari (Almh) Ibu Sumini dan dijadikan sebagai pihak dalam perkara meskipun tidak menguasai obyek sengketa.

Sedangkan faktor kesepuluh sengketa tanah adalah bahwa yang menerbitkan Sertifikat Nomor 00496 atas nama Sumini yaitu Turut Tergugat XII sebagai pihak dalam perkara untuk dihukum tunduk pada putusan perkara ini. Faktor kesebelas yaitu untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut secara musyawarah kekeluargaan oleh Para Penggugat dengan Tergugar I dan Tergugat II tetapi tidak berhasil. Cara selanjutnya dalam menyelesaikan sengketa tanah tersebut melalui Gugatan. Untuk menjamin Gugatan agar sengketa tanah tersebut tidak dapat berpindah tangan kepada pihak lain, maka mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun ataupun Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tersebut untuk dilaksanakan terlebih dahulu dengan alat bukti yang kuat serta didasarkan fakta hukum yang didukung guna meletakkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tanah.

Berdasarkan hal diatas maka Para Penggugat memiliki alasan yang kuat untuk menggugat pihak-pihak yang dianggap telah menguasai tanah warisan dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sumini tanpa seizin dari ahli waris. Selain itu adanya sertifikat tanah yang dikeluarkan dan sebagai bukti hak milik dari Tergugatlah yang menjadi permasalahan karena pihak Penggugat juga memiliki bukti kepemilikan tanah tersebut berdasarkan Letter C Desa sehingga permasalahan sengketa tanah ini di bawah karena hukum untuk mengetahui siapakah yang berhak atas tanah sengketa tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang keabsahan sertifikat tanah yang merupakan bukti autentik yang sangat kuat, namun didalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan ternyata kekuatan dari sertifikat tersebut dapat dikalahkan oleh bukti kekuatannya yang lebih rendah berupa Letter C Desa.

Berdasarkan Majelis Hakim bahwa dalam putusannya mempertimbangkan tentang hukum waris dimana hal ini yaitu (Alm) Martotuyo yang yang bukan sebagai ahli waris dan tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut. Sehingga jual beli yang dilakukan tersebut tidak sah. Dalam kasus ini yang berhubungan dengan hukum waris, lalu kenapa sengketa ini tidak diselesaikan di Pengadilan agama, tetapi diselesaikan di Pengadilan Negeri. Bahwasannya dilihat dari esensi dari peradilan perdata pada dasarnya adalah proses memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa keperdataan, dalam hal ini sengketa hak milik atas tanah. Kewenangan pengadilan dalam sengketa hak milik atas tanah adalah “menyatakan bahwa

Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 00496 atas nama Sumini tidak berkekuatan hukum tetap”, bukan “membatalkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 00496 atas nama Sumini”. Hal tersebut juga dikuatkan dengan salah satu kaidah yang diabstraksi dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996. Kaidah tersebut mengatur ketentuan bahwa Pembatalan suatu akta hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara tidak sah bukan wewenang pengadilan, melainkan semata-mata wewenang administrasi, sehingga pihak yang berkehendak untuk membatalkan surat bukti sertifikat tanah tersebut haruslah mengajukan permohonan untuk itu kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan akta tersebut tidak berkekuatan hukum. Oleh karena itu, dalam pemeriksaan melalui tahapan-tahapan pembuktian tertentu dan pada akhirnya apakah nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut berhak atau tidak.

Dalam sertifikat tanah, segala hal yang tercantum di dalamnya mengikat bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara di Pengadilan sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat melumpuhkannya. Jika dalam sertifikat tersebut ternyata terdapat kesalahan atau kekeliruan, misalnya kesalahan nama atau nama yang tercantum tidak berhak secara hukum atas objek tanah tersebut), maka pengadilan akan memutuskan tentang nama yang sebenarnya atau pemilik yang sebenarnya. Kemudian, yang berkaitan dengan perbaikan atas sertifikat dimaksud

merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), bukan kewenangan pengadilan.

B. Keabsahan Bukti Kepemilikan Sertifikat Tanah Dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Permasalahan dalam kegiatan perjanjian jual beli tanah yang terjadi di Desa Sidomulyo Kecamatan Wonoasri Kabupaten Madiun adalah karena faktor perselisihan sengketa tanah dimana keabsahan dalam kekuatan sertifikat dapat dikalahkan oleh bukti kekuatan yang lebih rendah yaitu Letter C Desa. Dengan melakukan jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan dan seizin para penggugat ataupun para ahli waris, dimana (Alm) Martotuyo selaku anak menantu dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini menjual tanah kepada pihak Tergugat (Almh) Sumini yang telah menempati dan menguasai secara tanpa hak. Apabila dikaitkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPPer) yang menerangkan bahwa transaksi jual beli harus memiliki unsur-unsur yang harus terpenuhi yaitu:⁵⁸

1. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.
4. Adanya klausa yang halal.

⁵⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 16.

Berdasarkan hal tersebut apabila dikaitkan dengan sistem jual beli yang dilakukan oleh (Alm) Martotuyo dengan (Almh) Sumini harus memenuhi syarat pertama yaitu adanya subjek hukum dimana transaksi jual beli tanah dilakukan oleh pihak istri tergugat I (Almh) Sumini dengan (Alm) Martotuyo. Kemudian syarat yang kedua yaitu adanya kesepakatan antara (Almh) Sumini dan (Almh) Martotuyo mengenai harga dari tanah tersebut yang berkisar sekitar Rp. 100.000.000,00 juta, namun pada syarat yang ketiga yaitu mengenai adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak pembeli dan penjual tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian karena pihak penjual ((Alm) Martotuyo) bukanlah ahli waris dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini, sehingga tidak berhak untuk menjual tanah tersebut kepada pihak pembeli. Meskipun keduanya telah melakukan transaksi jual beli yaitu pihak penjual telah menerima haknya untuk memperoleh sejumlah uang dari pihak pembeli dan juga telah menyerahkan dan mengalihkan penguasaan hak milik tanah kepada pihak pembeli. Sedangkan syarat keempat harus memiliki sebab klausa yang halal. Yang dimaksud dengan sebab klausa yang halal adalah bahwa isi perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam hal ini mengacu kepada Undang-Undang tentang perjanjian jual beli.

Berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh (Almh) Sumini dan (Alm) Martotuyo maka (Alm) Sumini sebagai pembeli mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh sertifikat sebagai pemilik yang sah. Maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) di

Kabupaten Madiun mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 00496 atas tanah tersebut. Namun menjadi permasalahan tersebut adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) digugat oleh ahli waris dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini ke Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun. Sehingga untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, harus adanya pendaftaran tanah guna memiliki nilai keabsahan dari bukti kepemilikan pada kedua belah pihak berupa Sertifikat Hak Milik dan Letter C Desa. Kemudian, Apabila dikaitkan dengan Pasal 12 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi:

“Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran perubahan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.”⁵⁹

Berdasarkan hal tersebut apabila dikaitkan dengan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh (Almh) Sumini dengan (Alm) Martotuyo bukti kepemilikan sertifikat tersebut tidak sesuai dengan wewenang, prosedur, dan objek yang didasarkan dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik yang diawali dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Maka keabsahan alat bukti sertifikat yang dikaitkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

⁵⁹ Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”⁶⁰

Berdasarkan hal tersebut penerbitan sertifikat hak atas tanah harus melalui beberapa proses untuk mendapatkan hak yang legal. Dengan demikian apabila proses perolehan sertifikat hak atas tanah tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku maka dapat disebut dengan sertifikat cacat hukum maka sertifikat menjadi tidak sah. Sertifikat apabila sudah dibuat dengan prosedur yang benar, maka akan menjadi bukti kepemilikan yang sempurna, tanpa harus membandingkan dengan suatu bukti apapun.

Sedangkan pembuktian lama dari pihak ahli waris apabila dikaitkan dengan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”⁶¹

Berdasarkan hal tersebut yang mengenai pembuktian hak lama yang dimiliki pihak ahli waris berupa letter C dapat dijadikan bukti tertulis antara lain: Petuk Pajak Bumi atau *Landrente*, girik, pipil, kekitir, dan *verponding*. Dimana, pihak ahli waris dengan memiliki bukti yang berupa Letter C Desa dari peninggalan (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini, sementara (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini diyakini tidak pernah menjual objek sengketa

⁶⁰ Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁶¹ Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

tersebut kepada (Almh) Ibu Sumini dan suaminya. Hal ini dapat dilihat pada saat terjadi perubahan tanggal 19-9-1975 pada kolom sebab dan tanggal perubahan Letter C Nomor: 1503 atas nama SOEMINI, MOESLIM dan SARMINI sudah meninggal dunia, dimana (Alm) Moeslim meninggal pada sekitar tahun 1940 dan Ibu Sarmini meninggal pada sekitar tahun 1966, sehingga tidak mungkin orang yang sudah meninggal dunia dapat melakukan transaksi jual beli. Apabila dikaitkan dengan Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

“Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”⁶²

Berdasarkan hal tersebut peralihan hak milik dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh (Almh) Sumini tidak sah karena sebab adanya jual beli tanpa persetujuan ahli waris asli, sedangkan (Alm) Martotuyo hanya sebagai anak menantu. Sehingga Letter C Desa merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah sebagai alat bukti tertulis pada pembuktian hak lama atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah sesuai yang diatur oleh Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 *Jo.* Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi memang Letter C Desa bukan merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat layaknya sertifikat tanah. Oleh karena itu, negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan

⁶² Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

gugatan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Serta dalam kasus ini, pemegang hak yang memiliki sertifikat hak atas tanah, kapanpun tanpa ada batas jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya karena gugatan, akibatnya sertifikatnya akan dibatalkan.

Jika melihat pada realita kasus tersebut terdapat unsur penipuan yang dilakukan oleh (Alm) Martotuyo, dimana (Alm) Martotuyo tidak menjelaskan kepada (Alm) Sumini, apabila tanah tersebut peninggalan dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sumini yang masih memiliki ahli waris. Kedudukan (Alm) Martotuyo hanya sebagai anak menantu, bukan sebagai ahli waris. Apabila dikaitkan dengan pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang unsur-unsur penipuan yang berbunyi:

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang ataupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”⁶³

Berdasarkan hal tersebut maka bukti kepemilikan Sertifikat dari (Alm) Sumini cacat hukum, karena Putusan Pengadilan diakibatkan dalam permohonan penerbitan sertifikat tersebut terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan pemalsuan yang menyebabkan sertifikat tersebut harus dibatalkan. Apabila dikaitkan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

⁶³ Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum 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 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”⁶⁴

Pembahasan dari pasal tersebut yaitu keabsahan dari sertifikat tanah tersebut harus beritikad baik untuk memperoleh hak atas tanah secara sah. Sedangkan (Alm) Sarmini membeli tanah dari (Alm) Martotuyo tidak diketahui asal usul tanah terlebih dahulu apakah tanah tersebut merupakan milik pribadi atau milik bersama dan jual beli antara keduanya tidak memiliki itikad baik. Sehingga keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tersebut dapat batal demi hukum ataupun cacat hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa mengapa dalam putusan perkara Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana, sertifikat hak milik atas tanah Nomor 00496 atas nama Sumini (istri Tergugat I) dianggap tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan harus dibatalkan, yaitu karena proses transaksi tersebut dianggap tidak sah dimana hal ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang keempat yaitu klausa yang halal. Hal ini terjadi karena proses jual beli tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berwenang yaitu (Alm) Martotuyo yang bukan merupakan anak kandung dari pemilik tanah yaitu (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini dan juga bukan merupakan ahli waris yang sah melainkan hanya ada hubungan semenda yaitu

⁶⁴ Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

anak menantu melalui perkawinannya dengan anak kandung (Alm) Moeslim dan (Alm) Sarmini yaitu Alm. Sukini.

Agar status tanah tersebut tidak menjadi tanah sengketa lagi maka diperlukan kiat-kiat lain selain mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri. Penggugat harus mengajukan gugatan ke PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara) untuk membatalkan Sertifikat Hak atas tanah milik tergugat agar di kemudian hari terdapat kepastian hukum terhadap tanah tersebut siapa yang berhak untuk menguasai, mengelola, dan memanfaatkannya tanpa ada batasan. Selain itu juga Penggugat perlu untuk mengajukan Permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri, agar tanah tersebut segera disterilkan sehingga pihak-pihak yang tidak memiliki wewenang atas tanah tersebut tidak dapat menguasainya. Setelah eksekusi tersebut maka penggugat berhak untuk menguasai kembali tanah tersebut.

Menurut hasil wawancara bersama Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H sebagai anggota Majelis Hakim mengatakan bahwa yang menyebabkan melanggar pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu karena Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka diwajibkan untuk mengganti kerugian, sebab telah ditetapkan oleh Majelis hakim bahwa penggugat adalah sebagai pemilik obyek sengketa, maka diperintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat seperti keadaan semula. Bahwasannya Tergugat telah membangun 3 bangunan tersebut, maka diperintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah tersebut seperti

keadaan semula yaitu dengan cara membongkar, yang mana hal tersebut sesuai dengan tuntutan Penggugat. Guna untuk kepastian hukum, bahwa segala ketentuan hukum harus dianggap tahu oleh semua orang. Misalnya Tergugat benar-benar tidak tahu bahwa menantu tidak berhak dalam menjual semua harta mertua, maka ia tetap harus dianggap tahu. Bahwa si pemilik tanah dalam hal ini harus dilindungi kepentingan hukumnya.⁶⁵

Dalam menerapkan asas *Actory in Combit Probatio* dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejiyan hakim menggunakan salah satu cara untuk mengetahui suatu peristiwa yang sebenarnya melalui proses pembuktian. Yang dimaksud dengan pembuktian itu sendiri adalah suatu cara yang dilakukan oleh pihak berperkara untuk memberikan dasar kepada hakim tentang kepastian kebenaran suatu peristiwa yang didalilkan. Melalui pembuktian, hakim akan mengetahui fakta-fakta kebenaran melalui bukti-bukti dan saksi saksi yang dihadirkan sehingga dapat menyimpulkan dan melalui pertimbangannya akan menghasilkan sebuah putusan yang seadil-adilnya, dimana inti dari pembuktian ini adalah berupa penyajian alat bukti yang sah menurut hukum.⁶⁶

Adapun kebenaran-kebanaran atas dalil para pihak, berkaitan dengan hak, maka semua peristiwa hukum yang menimbulkan adanya hak, maka beban pembuktian terletak pada seseorang yang menuntut hak tersebut, dan sebaliknya hal-hal yang berkaitan dengan penghapusan hak, maka beban

⁶⁵ Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H, Wawancara, (Malang, 4 Agustus 2020)

⁶⁶ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 524.

pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal atau menolak adanya pemilikan hak tersebut.⁶⁷

Mengenai perkara Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana yang memutuskan bahwa pihak Penggugat dinyatakan sebagai pemenang dalam hal ini adalah ahli waris yang sesungguhnya dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sumini sebagai pemilik tanah (objek sengketa) karena melalui berbagai pertimbangan yang diperoleh dalam proses pembuktian yaitu dengan cara membuktikan surat kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah dari masing-masing pihak serta dengan mendengarkan keterangan-keterangan yang disampaikan oleh para saksi maka hakim mempertimbangkan putusannya berdasarkan asas pembuktian yang dikenal dengan asas *Actory in Combit Probatio* dimana pihak Penggugatlah yang diberikan beban pembuktian karena pihak Para Penggugat yang telah mendalilkan gugatan sehingga mereka harus mampu membuktikan apa yang telah di dalilkannya tersebut melalui bukti surat yang dikuatkan dengan keterangan saksi. Selain itu pihak Tergugat juga dibebankan pembuktian apabila ia menyangkal terhadap dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh pihak Para Penggugat sebagai bentuk penolakan atau perlawanan bahwa apa yang disampaikan oleh pihak penggugat adalah tidak benar.

Asas *Actory in Combit Probatio* sebenarnya merupakan asas umum dalam beban pembuktian yang artinya siapa mengaku mempunyai hak harus dibebani pembuktian positif yang tercantum di dalam pasal 163 HIR. Asas ini

⁶⁷ Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya paramita, 2001), h. 86.

sesuai dengan ketentuan yang ada dalam pasal 163 HIR, yang mengatur beban pembuktian dan menerapkan bahwa:

“Barang siapa yang menyatakan barang sesuatu hak atau menyebutkan suatu kejadian, untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya kejadian itu”.

Dari pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kedua belah pihak, baik Para Tergugat maupun Para Penggugat mempunyai kewajiban untuk membuktikan. Apabila salah satu pihak dibebani pembuktian dan tidak dapat membuktikan maka Ia dapat dikalahkan. Pembagian pembuktian di atas akan adil dan tepat apabila yang dibebani pembuktian adalah pihak yang paling sedikit dirugikan, jika ia diwajibkan untuk membuktikan. Asas ini mendasarkan asas pembuktian yuridis, bahwa apa yang nampaknya ada secara sah, untuk sementara harus dianggap benar, demi kepastian hukum pihak yang menyangkal kebenaran tadi wajib membuktikan.⁶⁸ Adapun asas *Actory in Combit Probatio* ini merupakan asas pembuktian yuridis, bahwa apapun yang ada dan sah, untuk sementara harus dianggap benar demi kepastian hukum, sedangkan pihak yang menyangkal dapat mengajukan pembuktian agar dapat dimenangkan haknya oleh Majelis Hakim.⁶⁹

Dalam melakukan pertimbangan hukum terhadap perkara ini, hakim terlebih dahulu harus membuktikan apakah peristiwa hukum yang diajukan kepadanya memang benar benar terjadi yaitu dengan mengkonstatir yang berarti bahwa hakim harus mengakui kebenaran peristiwa yang bersangkutan

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, *Beberapa Asas Pembuktian Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM, 1980), h. 12.

⁶⁹ Sudikno Mertokusumo, *Beberapa Asas Pembuktian Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM, 1980), h. 129.

dan kebenaran peristiwa ini hanya dapat diperoleh dengan pembuktian. Segala peristiwa yang menimbulkan sesuatu hak harus dibuktikan oleh yang menuntut hak tersebut, sedangkan peristiwa yang menghapuskan hak harus dibuktikan oleh pihak yang menyangkal hak tersebut.⁷⁰ Adapun dampak yang diakibatkan dari kelalaian ini, pihak Tergugat menguasai tanah tersebut sejak terjadinya pengalihan hak antara Pihak Tergugat dengan (Alm) Martotuyo secara tanpa hak oleh Para Tergugat. Selain itu, para tergugat telah menempati tanah tersebut dan menambah 3 (tiga) bangunan rumah dengan 3 (tiga) wuwungan tanpa seizin ahli warisnya merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan sangat merugikan para Penggugat selaku ahli warisnya.

Pembuktian sebenarnya yang harus di buktikan di muka persidangan adalah peristiwanya dan bukan hukumnya, jadi hakim di dalam proses perkara perdata harus menetapkan dan menemukan kebenaran peristiwa atau hubungan hukumnya terhadap peristiwa yang telah ditetapkan tersebut.⁷¹ Dalam kasus ini, pembuktian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dan Para Tergugat yaitu meliputi surat tanda kepemilikan atas tanah dan para saksi. Melalui surat yang ditunjukkan di muka pengadilan oleh pihak penggugat yaitu dengan bukti surat kepemilikan atas tanah yaitu surat Letter C Nomor 208 dimana yang tertera adalah nama Alm. Moeslim dan Alm. Sarmini sebagai pemilik tanah, dan pihak penggugat juga memiliki bukti sertifikat kepemilikan tanah Nomor 00496 yang dikeluarkan oleh Badan

⁷⁰ Subekti, *Hukum pembuktian*, (Jakarta: Pradnya paramita, 2001), h. 86.

⁷¹ Sudikno mertokusumo, *Hukum acara perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), h. 106.

Pertanahan Nasional (BPN) maka para hakim harus mengetahui bagaimana proses pengalihan hak milik atas tanah tersebut dapat terjadi. Dan setelah memeriksa duduk perkara dan bukti bukti yang ada, maka diketahui bahwa sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN merupakan surat lanjutan dari surat Konversi/pengakuan hak Letter C Nomor 1503/61/D.V atas nama Sumini, yang merupakan kelanjutan dari surat Letter C Nomor 2018 atas nama Moeslim dan Sarmini dan di ketahui juga bahwa peralihan hak milik tersebut yaitu melalui adanya transaksi jual beli yang dilakukan oleh Alm. Sumini (Tergugat II) dengan Alm. Martotuyo yang merupakan anak menantu dari Alm. Moeslim dan Alm. Sarmini.

Dari keterangan dan bukti-bukti tersebut, hakim mempertimbangkan bahwa dalam transaksi tersebut telah terjadi cacat hukum dimana, (Alm) Martotuyo tidak memiliki hak terhadap tanah tersebut karena (Alm) Martotuyo bukanlah ahli waris dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini dan juga tidak melalui izin dari ahli waris yang sah bahwa ia diberikan wewenang untuk menguasai dan memindahkan hak milik atas tanah tersebut kepada orang lain sehingga perjanjian atau transaksi jual beli tersebut dianggap bertentangan dengan syarat sah jual beli yaitu syarat keempat yaitu klausa halal dimana hakim dalam perkara ini memutuskan bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui proses jual beli yang cacat hukum dianggap tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan dengan demikian transaksi jual beli tersebut dianggap batal demi hukum.

Adapun hal lain yang menjadi pertimbangan hakim disini adalah dengan mengacu pada ketentuan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 3201 K/Pdt/1991 yang menyatakan bahwa “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”. Sedangkan ditinjau dari perkara ini sendiri maka transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak Tergugat terdapat indikasi itikad tidak baik, karena melakukan jual beli dengan orang yang bukan ahli waris asli, melainkan dengan menantu dari pemilik tanah (orang yang tidak berhak). Secara konkritnya dalam mengadili suatu perkara hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap.

C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan Ditinjau Dari Konsep Tamlik

Berkaitan dengan sengketa bukti kepemilikan sertifikat tanah atas peralihan hak milik atas tanah yang tidak sah di Desa Sidomulyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Madiun jika dikaitkan dengan Konsep Tamlik dalam peninggalan harta warisan. Hal ini karena peninggalan harta warisan yang dilakukan oleh (Alm) Martotuyo yang menjual tanah kepada (Almh) Sumini (selaku istri Tergugat I) dapat menimbulkan persengketaan peralihan hak atas tanah yang tidak dapat diterima oleh para ahli waris (Para Cicit) meskipun sudah ada bukti sertifikat kepemilikan oleh pihak Tergugat, namun belum ada bukti *autentik* terjadinya transaksi jual beli kepada para ahli waris. Bahwa harta warisan dari seorang kakek yang bernama (Alm) Moeslim dan nenek

yang bernama (Almh) Sarmini yang meninggal dunia dan meninggalkan harta warisan yang belum dibagi serta anak yang akan menerima warisan telah meninggal terlebih dahulu yang dimana digantikan oleh anak mewarisi yang ditinggalkan kedua orang tuanya atau cicit pewaris bentuk penggantinya disebut dengan ahli waris pengganti.

Diketahui bahwa ahli waris dari (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini adalah para Penggugat atau Cicit diantaranya Patim (Penggugat I), Sriatun (Penggugat II), Samini (Penggugat III), Sumariati (Penggugat IV), Solikin (Penggugat V), Marmi Asih (Penggugat VI dan Atik Setyaningsih (Penggugat VII)) Sehingga mereka (generasi cicit) dalam hal ini menjadi ahli waris pengganti. Dalam kasus tersebut, ahli waris pengganti juga mendapatkan bagian atas harta peninggalan yang ditinggalkan (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini yang menggantikan posisi generasi cucu (kedudukan orang tuanya) karena cucu sudah meninggal dalam memperoleh harta peninggalan (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini. Berdasarkan kasus perolehan bagian ahli waris pengganti dalam Keluarga (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini yang terjadi di Desa Desa Sidomulyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Madiun, apabila ditinjau berdasarkan Hukum Waris Perdata dan Hukum Kewarisan Islam.

Menurut hasil wawancara bersama Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H sebagai anggota Majelis Hakim mengatakan bahwa dalam putusannya mempertimbangkan tentang hukum waris dimana hal ini yaitu (Alm) Martotuyo yang bukan sebagai ahli waris dan tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut. Sehingga jual beli yang dilakukan tersebut tidak

sah. Dalam kasus ini yang berhubungan dengan hukum waris, lalu kenapa sengketa ini tidak diselesaikan di Pengadilan agama, tetapi diselesaikan di Pengadilan Negeri. Bahwasannya dilihat dari esensi dari peradilan perdata pada dasarnya adalah proses memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa keperdataan, dalam hal ini sengketa hak milik atas tanah. Kewenangan pengadilan dalam sengketa hak milik atas tanah adalah “menyatakan bahwa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 00496 atas nama Sumini tidak berkekuatan hukum tetap”, bukan “membatalkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 00496 atas nama Sumini”. Hal tersebut juga dikuatkan dengan salah satu kaidah yang diabstraksi dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996. Kaidah tersebut mengatur ketentuan bahwa Pembatalan suatu akta hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara tidak sah bukan wewenang pengadilan, melainkan semata-mata wewenang administrasi, sehingga pihak yang berkehendak untuk membatalkan surat bukti sertifikat tanah tersebut haruslah mengajukan permohonan untuk itu kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan akta tersebut tidak berkekuatan hukum.

Menurut hasil wawancara bersama Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H sebagai anggota Majelis Hakim mengatakan bahwa apabila masih ada anak dari anak pewaris, maka otomatis anak menantu terhalang menjadi ahli waris. Meninggalnya seseorang subyek hukum tidak menghapus hak dan kewajibannya dalam perikatan. Apabila seorang yang digugat telah

meninggal dunia, maka Ahli waris pengganti kedudukan Tergugat. Sebab Para Penggugat dan Para Tergugat beragama Islam maka ketentuan yang berlaku adalah Kompilasi Hukum Islam (KHI).⁷²

Berdasarkan KUH Perdata yang beralih kepada ahli waris dari seseorang yang meninggal mencakup seluruh hak dan kewajiban, pada dasarnya dalam Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan antara suami atau istri yang hidup terlama.⁷³ Menurut Prof. Subekti menyatakan bahwa untuk menetapkan siapa yang berhak mewarisi harta peninggalan seseorang, anggota-anggota keluarga dari orang yang meninggal, dibagi dalam berbagai golongan. Ada 4 (empat) golongan ahli waris berdasarkan KUH Perdata diantaranya:

1. Golongan I yaitu: suami atau isteri yang hidup terlama dan anak atau keturunannya (Pasal 852 KUHPerdata)
2. Golongan II yaitu: Orang tua dan saudara Pewaris
3. Golongan III yaitu: Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris
4. Golongan IV yaitu: Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pearis, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

⁷² Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H, Wawancara, (Malang, 4 Agustus 2020)

⁷³Soedharyo Soimin, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2016), 216

Apabila terdapat orang-orang dari golongan pertama, maka orang-orang itu yang berhak mewarisi semua harta peninggalan. Sedangkan anggota keluarga lain tidak mendapat bagian apapun. Dan apabila tidak terdapat anggota keluarga dari golongan pertama, maka orang-orang yang termasuk golongan kedua yang menjadi sebagai ahli waris dan seterusnya.⁷⁴ Selanjutnya diatur dalam Pasal 841 dan 842 KUHPerdota tentang ahli waris karena penggantian tempat sebagai berikut: Pasal 841 KUHPerdota menyatakan bahwa *“Penggantian memberikan hak kepada orang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang digantikannya.”* Sedangkan bunyi Pasal 842 KUHPerdota menyatakan bahwa *“Penggantian yang terjadi dalam garis lurus ke bawah yang sah, berlangsung terus tanpa akhir.”* Sehingga penggantian itu diizinkan dalam segala hak, baik bila anak-anak dan orang yang meninggal menjadi ahli waris bersama-sama dengan keturunan-keturunan dan anak yang meninggal lebih dahulu, maupun bila semua keturunan mereka mewaris bersama-sama, seorang dengan yang lain dalam pertalian keluarga yang berbeda-beda derajatnya.

Sedangkan berdasarkan konsep tamlik Al-Milkiyah atau al-Milku (kepemilikan, hak milik) adalah hubungan keterkaitan antara seseorang dengan harta yang perkuat dan ditetapkan keabsahannya oleh syara', dimana manusia memiliki kewenangan khusus untuk melakukan transaksi terhadap harta tersebut sepanjang tidak ditemukan hal yang melarangnya. Kepemilikan

⁷⁴Prof. R. Subekti, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2003), 98

adalah suatu yang dimiliki oleh manusia baik berupa harta benda (dzat) ataupun nilai manfaat.⁷⁵

Diantara karakteristiknya yang terpenting adalah bahwa ini adalah kepemilikan yang kurang sempurna, sehingga dapat dibatasi oleh masa tertentu, dapat digugurkan dan menjadikan sesuatu barang tersebut adanya suatu pemilik serta kepemilikan tersebut hanya meliputi bendanya saja atau manfaatnya saja. Adapun sebab seseorang mempunyai hak milik kurang sempurna menurut hukum Islam, dapat diperoleh melalui cara: 1) Disebabkan *Ihrazul Mubahat* (kebolehan menguasai); 2) Disebabkan *al-Uqud* (akad); 3) Dikarenakan *al-khalafiyah* (pewarisan); 4) Disebabkan *Al-Tawallud Minal Mamluk* (benda yang telah dimiliki).⁷⁶ Didalam perkara ini terjadinya pemindahan hak kepemilikan harta benda peninggalan yang dijual tanpa sepengetahuan ahli waris. Sehingga pemindahan kepemilikan dapat melalui dengan cara akad dan *al-khalafiyah* (pewarisan).

Sejumlah akad seperti akad jual beli, hibah, wasiat dan lain sebagainya termasuk sumber munculnya kepemilikan yang paling penting dan hal ini terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Karena akad-akad tersebut memerankan aktivitas ekonomi yang mampu memenuhi kebutuhan manusia melalui jalur transaksi. Ada 2 (dua) hal yang masuk ke dalam akad yang menjadi sebab kepemilikan secara langsung dalam arti secara nyata dan terlihat, yaitu: *Uqud Jabariyah* dan *Tamluk Jabari Uqud Jabariyah* (akad

⁷⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 66.

⁷⁶ Panji Adam, *Fikih Muamalah Adabiyah*, (Bandung: PT Refika Aitama, 2018), 80-83.

secara paksa) yang dilaksanakan oleh otoritas pengadilan secara langsung atau melalui kuasa hukumnya. Seperti paksaan menjual harta untuk melunasi hutang, kekuasaan hakim untuk memaksa menjual harta timbunan dalam kasus ihtikar demi kepentingan umum. *Tamlík jabari* (pemilikan secara paksa) dibedakan menjadi dua.

Pertama, adalah pemilikan secara paksa atas *mal 'uqar* (harta tidak bergerak) yang hendak dijual. Hak pemilikan paksa seperti ini dalam fikih mu'amalah dinamakan *'syufah*. Hak ini dimiliki oleh sekutu dan tetangga. Kedua, pemilikan secara paksa untuk kepentingan umum. Ketika ada kebutuhan memperluas bangunan masjid, misalnya, maka Syari'at Islam membolehkan pemilikan secara paksa terhadap tanah yang berdekatan dengan masjid, sekalipun pemiliknya tidak berkenan menjualnya. Dengan demikian akad ada yang bersifat persetujuan dan kerelaan serta ada juga yang bersifat paksaan namun akadnya jelas.

Sedangkan *Al-Khalaftiyah* adalah seorang individu menjadi pengganti bagi seorang individu yang lain di dalam apa yang dimilikinya. Oleh karena itu, *al-Khalaftiyah* ada 2 (dua) yaitu, pergantian antara individu dengan individu dengan individu yang lain yakni pewarisan, dan individu dengan sesuatu yang lain yakni pendanaan atau penggantian kerugian. Waris merupakan sebab kepemilikan bersifat paksaan yang berdasarkan hukum menerima harta yang ditinggalkan. Pendanaan adalah penetapan ganti rugi atas orang yang merusakkan milik orang lain. Contohnya, berbagai bentuk *Diyat* dan *Ursy Jinayat* yaitu ganti rugi atau kompensasi berbentuk harta yang

ditetapkan secara syara' yang menjadi kewajiban pihak pelaku kejahatan berbentuk kekerasan terhadap fisik yang bisa melukai dipihak lain. Dalam kasus ini, maka terdapat sistem pergantian terhadap yang dirugikan. Kerugian tersebut dapat diartikan sebagai kompensasi yang diberikan kepada pihak yang dirugikan, baik dalam bentuk uang atau yang lainnya.

Hukum kewarisan Islam adalah hukum yang mengatur adanya pemindahan hak pemilikan harta benda peninggalan (tirkah) pewaris, dengan menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing, merupakan bunyi dari Kompilasi Hukum Islam Pasal 171 huruf a tersebut memberikan tata cara dalam pembagian harta peninggalan yang dapat dipindah alihkan kepada ahli waris ataupun bagi para pihak yang ditinggalkan secara adil.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa peralihan hak kepemilikan atas tanah warisan ini yang jatuh pada ahli waris termasuk dengan cara akadnya tidak sah dalam peralihan hak kepemilikan yang dijual kepada Tergugat dan *Al-Khalafiyah* adalah pergantian antara seorang atau keluarga dengan seseorang yang lain yakni pewarisan seorang anak atau lebih, baik laki-laki maupun perempuan yang sejak semula bukan ahli waris tetapi karena keadaan tertentu, maka keturunan bawahnya menggantikan kedudukan orang tua sebagai ahli waris. Ahli waris pengganti dalam kasus ini yaitu dengan menggantikan seorang ahli waris langsung, karena adanya penundaan pembagian harta warisan yang berakibat penjualan harta tanah tersebut oleh (Alm) Martotuyo selaku menantu dari pewaris (Alm) Moeslim

dan (Almh) Sarmini yang belum dibagi tanpa persetujuan ahli waris yang dimana ahli warisnya. Sehingga yang berhak untuk mendapatkan kepemilikan hak atas tanah adalah para Penggugat, karena para penggugat merupakan ahli waris dari seorang pewaris (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini dalam penggantian yang terjadi dalam garis lurus ke bawah yang sah, berlangsung terus tanpa akhir.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan diatas terkait dengan bukti kepemilikan sertifikat tanah dalam Putusan nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayana berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Konsep Tamlik, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Keabsahan bukti kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa keabsahan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Letter C Desa sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah diatur pada Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Letter C Desa merupakan alat pembuktian tertulis yang dapat digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuktian hak lama dan Sertifikat dapat dikatakan tidak sah karena proses perolehan sertifikat hak atas tanah tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku karena ada cacat hukum, dan proses transaksi tersebut dianggap tidak sah dimana hal ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang keempat yaitu klausa yang halal.
2. Pengalihan hak milik atas tanah berdasarkan Hukum Waris bahwasanya yang dimenangkan adalah para Penggugat, karena para penggugat merupakan ahli waris dari seorang pewaris (Alm) Moeslim dan (Almh) Sarmini dalam penggantian yang terjadi dalam garis lurus ke bawah yang

sah, berlangsung terus tanpa akhir yang sesuai dengan Konsep Tamlik yaitu yang berhubungan antara seseorang dengan harta yang perkuat dan ditetapkan keabsahannya oleh syara', dimana manusia memiliki kewenangan khusus untuk melakukan transaksi terhadap harta tersebut sepanjang tidak ditemukan hal yang melarangnya dengan sebab seseorang mempunyai hak milik kurang sempurna menurut hukum Islam, dapat diperoleh melalui cara: 1) Disebabkan *Ihrazul Mubahat* (kebolehan menguasai); 2) Disebabkan *al-Uqud* (akad); 3) Dikarenakan *al-khalafiyah* (pewarisan); 4) Disebabkan *Al-Tawallud Minal Mamluk* (benda yang telah dimiliki).

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka timbul beberapa saran yang penulis rekomendasikan kepada beberapa pihak yang bersangkutan, yaitu

1. Seharusnya, bagi pembeli dalam melaksanakan jual beli tanah harus mengetahui asal usul tanah terlebih dahulu.
2. Sebaiknya, kepada masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat. Dimana sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Kementrian Agama, al-Qur'an dan Terjemahannya.

Buku dan Penelitian

Adam, Panji. *Fiqih Muamalah Adabiyah*. Bandung: PT Refika Aitama, 2018.

Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Arba, Haji. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Ash-Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi. *Fiqh Mawaris*. Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra. 2010.

Asshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.

Atmadjaja, Djoko Imbawani. *Hukum Perdata*. Malang: Setara Press, 2016.

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016

Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*. Yogyakarta: FH UII Press, 2012.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2012.

Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

Nawawi. *Teori Fikih Ekonomi*. Batu: CV. Literasi Nusantara Abadi, 2019.

Saebani, Beni Ahmad. *Fiqh Mawaris*. Bandung: Pustaka Setia, 2009.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2012.

- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2014.
- Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2016.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 2003.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.

Skripsi dan Jurnal

- Krisnayanti, Lisa. “Hak Dan Kedudukan Cucu Sebagai Ahli Waris Pengganti Dalam Sistem Pembagian Waris Ditinjau Dari Hukum Waris Islam Dan Kompilasi Hukum Islam”. *Jurnal Ilmiah Islam Futura*. Vol. 19 No. 1. 2019.
- Nurjannah, Tika. “Penyelesaian Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)” Undergraduate Thesis, Universitas Negeri Makassar, 2016.
<http://eprints.unm.ac.id/4310/1/Tika%20Nurjanna.pdf>
- Pulungan, M Teguh, dan Muazzul. “Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan”. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*. Vol. 4 No.2. 2017.
- Sadjarwo, Irsyadilla Hafizh Heru. “Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah,” *Notaire*. Vol. 3 No. 1. 2020.

Safitri, Firdausi. “Tinjauan Yuridis Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta”. Undergraduate Thesis, Universitas Islam Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.
http://digilib.uin-suka.ac.id/20783/1/12340006_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf

Suarzah, Farzan “Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Milik Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor Dikaitkan Dengan Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria”. Undergraduate Thesis, Universitas Pasundan Bandung, 2016
<http://repository.unpas.ac.id/id/eprint/13693>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Dan Kompilasi Hukum Islam

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Website

Amin, "Jual Beli TANah: Sejarah Perkembangan Letter C sebagai Bukti Kepemilikan Tanah," *Om tanah.com*, 15 April 2010 diakses 29 September 2020, <https://omtanah.com/2010/04/15/apa-itu-buku-cletter-c-masalah-pertanahan/>

Indra, R. "Kompetensi Relatif & Absolut Pengadilan dalam Perkara Perdata". *Doktor hukum.com*, 31 Juli 2019. diakses 3 September 2020. <https://www.doktorhukum.com/kompetensi-relatif-absolut-pengadilan-dalam-perkara-perdata/>

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Maziyyatul Fitria
NIM : 16220069
Tempat & Tanggal Lahir : Lamongan, 09 Februari 1998
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Dusun Kruwul Desa Sukoanyar, Kecamatan Turi,
Kabupaten Lamongan
Email : Fitriziyyatul09@gmail.com
Telepon : 085790434109



NO	LEMBAGA	NAMA LEMBAGA	TAHUN
1.	TK	TK Flamboyan	2002-204
2.	SD/MI	SDN Sukoanyar II	2004-2010
3.	SMP/MTS	SMPN 1 Turi	2010-2013
4.	SMA/MAN	MAN Lamongan	2013-2016
5.	S1	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	2016-2019

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya agar dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya.

Malang, 26 Juni 2021
Penulis,

Maziyyatul Fitria
NIM 16220069

LAMPIRAN

Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan dalam wawancara ini dibuat untuk menjawab rumusan masalah serta mendapatkan gambaran kasus dan keadaan sebenarnya dilapangan guna menunjang penelitian, yang berjudul **“Bukti Kepemilikan Sertifikat Tanah Dalam Perkara Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/Pengadilan Negeri Mejayan Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Dan Hukum Waris”**. Berikut daftar pertanyaan yang ditanyakan kepada pihak ahli waris (Penggugat) dan Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H sebagai anggota Majelis Hakim.

A. Pertanyaan untuk Ahli Waris

1. Bagaimana kejadian yang sebenarnya terkait jual beli tanah hingga terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun?
2. Kapan terjadi jual beli tanah tersebut dan apakah sudah ada bukti yang jelas?
3. Apa mendasari dari ahli waris untuk menggugat tanah tersebut?
4. Apa alasan dari Bapak Martotuyo menjual tanah warisan tersebut?
5. Langkah-langkah apa saja yang sudah dilakukan saudara dan ahli waris dalam memperjuangkan tanah tersebut?
6. Dari mana saudara mengetahui tanah tersebut sudah dijual?

B. Pertanyaan untuk Bu Bunga

1. Di dalam pertimbangan putusan disebutkan bahwa objek jual beli yang dilakukan itu tidak memenuhi syarat-syarat jual beli yang mengacu pada

syarat objektif yaitu adanya klausa yang halal. Klausa yang halal menurut Ibu Bunga seperti apa dalam kasus perkara ini?

2. (a) Apakah Martotuyo selaku anak menantu tidak memiliki hak apapun untuk menjual tanah tersebut? Dan apa landasannya apakah hal ini mengacu pada hukum waris?

(b) Kenapa dalam putusan tidak dijelaskan juga yang terdapat dalam putusan yang mengenai pembagian waris?

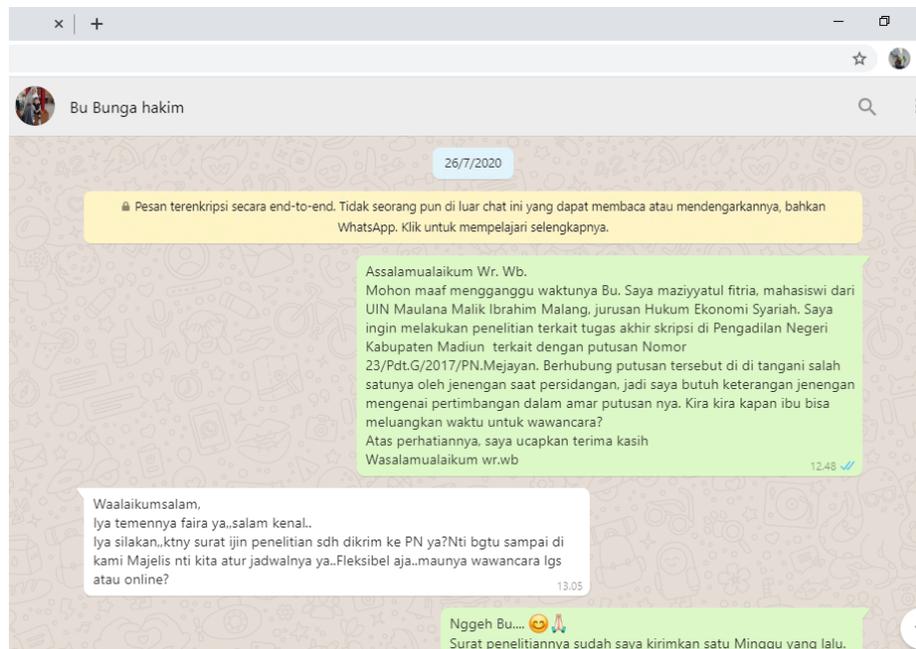
3. Dalam perkara putusan tersebut disebutkan bahwa Para Tergugat telah melanggar pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan melawan hukum dimana dalam pasal tersebut orang yang bersalah harus mengganti kerugian yang ditimbulkan. Apakah tindakan membongkar 3 (tiga) bangunan rumah dan 3 (tiga) wuwungan di atas objek sengketa kepada pihak Tergugat termasuk dalam kategori tersebut?

Dan apakah tidak ada kompensasi kepada pihak Tergugat karena dalam hal ini mungkin tidak mengetahui mengenai tata cara jual beli tanah (menganggap jual beli yang dilakukan oleh Martotuyo adalah sah karena berstatus oleh anggota keluarga)?

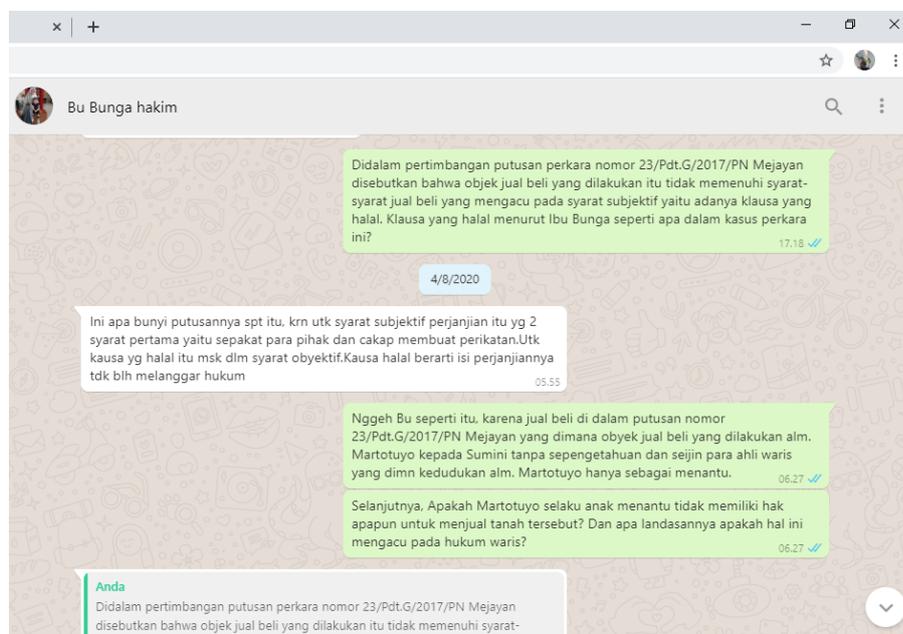
Jadi dari semua faktor tersebut yang menyebabkan keabsahan dari sertifikat tanah harus dibuat dengan prosedur yang benar nggeh bu dan dimana adanya suatu perjanjian jual beli harus mengetahui asal usul tanah terlebih dahulu apakah tanah tersebut milik pribadi atau bukan. Perjanjian jual beli yang sah harus sesuai dengan pasal 1320 BW nggeh bu?

4. Mendaftarkan sertifikat tanah tanpa surat letter c apakah sertifikat tersebut Sah atau tidak sah? Sedangkan jika mendaftarkan tanah harus dicantumkan surat letter C Desa tersebut.

5. Dokumentasi Penelitian



Gambar 1.1 Bersama Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H Via Online



Gambar 1.2 Bersama Ibu Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H Via Online



**Gambar 1.3 Lokasi Tanah Sengketa Desa Sidomulyo, Kecamatan Wonosari,
Kabupaten Madiun**



**Gambar 1.4 Lokasi Tanah Sengketa Desa Sidomulyo, Kecamatan Wonosari,
Kabupaten Madiun**



Gambar 1.5 Bersama Bapak Patim (Penggugat dan Ahli Waris)