

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan . Untuk melaksanakan amanah yang terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Indonesia, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Indonesia.<sup>1</sup> Salah satu tujuan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka diadakan pendaftaran tanah, sebagaimana dinormakan dalam Pasal 19(1) UUPA. Guna menjamin kepastian hukum tersebut pemerintah melakukan proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah

---

<sup>1</sup> Mira Novana Ardani, Jurnal Gema Keadilan, 2019. “*Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum*”. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Vol 6. hlm 270

Indonesia didasarkan pada ketentuanketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah dikonstruksi dalam Peraturan Pemerintah.<sup>2</sup>

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria, pengaturan dalam hukum agrarian itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu “Atas menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>3</sup>

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Kepemilikan dari objek tanah sering dibuktikan adanya sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan lembaga Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan di pimpin oleh Badan Pertanahan Nasional yang bertugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional sektoral.

Hukum tanah nasional menganut sistem publikasi negative tetapi bukan negative murni, melainkan mengandung untuk positif atau disebut sebagai sistem publikasi negated

---

<sup>2</sup> Bhim Prakoso, *Journal of Private and Economic Law*, 2021. “*Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*”. University of Jember. Vol 1. hlm 67

<sup>3</sup> Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria

bertendensi positif. Hal ini diketahui dari ketentuan UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Pernyataan ini kemudian dikemukakan di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (1) “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.<sup>4</sup> Namun ketentuan di dalam pasal tersebut tidak terdapat didalam peraturan pendaftaran tanah di Negara penganut sistem publikasi negatif murni maupun positif murni. Sedangkan ciri pokok dari sistem negative bertedensi positif ini adalah pendaftaran tanah tidak menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar adalah pemilik sebenarnya. Nama dari pemegang hak sebelumnya dari mana pemohon hak memperoleh tanah tersebut untuk kemudian didaftarkan merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

Ketentuan di dalam UUPA tersebut kemudian dipertegas di dalam PP 24 tahun 1997 pasal 32 ayat (2) yaitu “Dalam hal atas 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 rasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkan 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”.

---

<sup>4</sup> Ria Fitri, Jurnal Ilmu hukum, 2018. “*Hukum Agraria Bidang Pertanahan setelah Otonomi Daerah*”. FH UNISBA. Vol 20. hlm 3

Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah atau sertifikat yang berkaitan dengan tanah merupakan bagian kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak milik atas tanah maupun sertifikat lainnya yang berkaitan dengan tanah, namun sering terjadi masalah yang digugat ke Pengadilan mengenai hak kepemilikan atas tanah. Hak berupa sertifikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tetapi jika dalam perolehan sertifikat terjadi kekeliruan dalam melakukan proses pendaftaran tanah atau dalam penerbitan sertifikat hak milik maupun hak pakai, hal ini dimaksud untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik dari sertifikat agar mendapatkan hak dan kewajibannya. Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis di bidang tanah dalam sertifikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan dasar bagi pendaftaran tanah. Pemerintah Indonesia mengatur mengenai tanah dalam satu hukum nasional sehingga tidak ada lagi dualisme hak atas tanah. Dengan di Undangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka ketentuan dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dicabut kecuali ketentuan mengenai hipotik. Dengan dicabutnya ketentuan dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai tanah, air dan kekayaan alam yang tidak terkandung didalamnya, maka dengan sendirinya hak eigendom dan hak kebendaan atas tanah lainnya menjadi tidak berlaku lagi. Selanjutnya, UUPA membedakan hak-hak atas tanah sebagai berikut :<sup>5</sup>

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

---

<sup>5</sup> Djoko Imbawani, 2012." *Hukum Perdata*" Atmajaya, hlm 13

4. Hak Pakai

5. Hak Sewa

Mengenai sengketa hak atas tanah yang diperkarakan sampai pada tingkat peninjauan kembali. Perkara ini terjadi di pengadilan negeri mempawah yang melibatkan antara pihak penggugat I (Roegiah Binti Abdullah), Penggugat II ( Rasyid Rindha Bin She Isa Attamimi), Penggugat III (Kamariah Binti Taha), Penggugat IV (Hanan Binti Abdullah), Penggugat V (Azmi Bin Abdullah) , Penggugat VI (Narjis Binti Abdullah), Penggugat VII (Salimah Binti She Isah) dengan para Tergugat I (Hasanah), Tergugat II (Tukiman), Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Pokok perkara yang disengketakan adalah hak pakai atas tanah. Untuk memperjelas mengenai sengketa hak atas tanah maka diuraikan pada table dibawah ini :

**TABEL I**  
**DATA TENTANG PUTUSAN PENGADILAN**  
**DALAM SENKETA HAK ATAS TANAH**

No	No Putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Perkara	Petitum Penggugat	Amar Putusan	Ket
1	Nomor : 78/Pdt.G/ 2018/PN Mpw	1. Roegiah Binti Abdullah 2. Rasyid Ridha Bin Seh Isa Attamimi 3. Kamariah Binti Taha 4. Hanan Binti Abdul Ilah 5. Azmin Bin Abdul Ilah 6. Narjis Binti Abdul Ilah 7. Salimah Binti Seh Isa	1. Hasanah 2. Tukiman 3. Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya	Sengketa Tanah Hak Milik	- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya - Menyatakan sah dan berharga menurut hukum memiliki/menguasai sebidang tanah Hak Pakai Para Ahli Waris orang Tua Para Penggugat, yang bernama Seh Isa alias Isa Attamimi Bin Oemar Attamimi - Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan	<b>MENGADILI :</b> 1. Mengabulkan gugatan Para Pengugat untuk sebagian 2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Para Penggugat memiliki/menguasai sebidang tanah Hak Pakai Para Ahli Waris orang tua Para Pengugat, yang bernama Isa Attamimi Bin Oemar Attamimi 3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta	Belum Incraht

					<p>(CB) tersebut diatas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II. serta Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum</li> <li>- Menyatakan masing-masing sertipikat berupa harus dinyatakan tidak dapat digunakan dan cacat menurut hukum</li> <li>- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat, siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Sengketa dalam keadaan baik kepada Para Penggugat selaku Para Ahli Waris Sah</li> <li>- Menghukum kepada</li> </ul>	<p>Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah mensertifikatkan Tanah Sengketa Hak Pakai Pewaris Seh Isa alias Isa Attamimi Bin Oemar Attamimi (almarhum) tanpa alas hak yang sah</p> <p>4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum masing-masing sertipikat</p> <p>5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah</p>	
--	--	--	--	--	---	---	--

					<p>Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, dalam perkara ini</p>	<p>Sengketa dalam keadaan baik kepada Para Penggugat selaku Para Ahli Waris sah Seh Isa alias Isa Attamimi Bin Oemar Attamimi (almarhum) Orang Tua Para Penggugat</p> <p>6. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat, untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.322.000,00,- (lima juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah)</p> <p>7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;</p> <p><b>DALAM PERKARA INTERVENSI</b></p>	
--	--	--	--	--	--	---	--



						<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menolak gugatan intervensi seluruhnya</li> <li>2. Menghukum Penggugat intervensi membayar biaya perkara sejumlah nihil</li> </ol>	
2.	Nomor : 52/PDT/2 019/PT PTK	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hasanah</li> <li>2. Tukiman</li> <li>3. Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Roegiah Binti Abdullah</li> <li>2. Rasyid Ridha Bin Seh Isa Attamimi</li> <li>3. Kamariah Binti Taha</li> <li>4. Hanan Binti Abdul llah</li> <li>5. Azmin Bin Abdul llah</li> <li>6. Narjis Binti Abdul llah</li> <li>7. Salimah Binti Seh</li> </ol>	Sengketa Tanah Hak Milik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengabulkan permohonan pemohon intervensi</li> <li>- Memperkenankan pemohon intervensi untuk memasuki perkara aquo dalam membela kepentingan pemohon intervensi sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingan sendiri (Tussenkomts)</li> <li>- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>MENGADILI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menerima permohonan banding dari para pembanding semula Para Tergugat dan Pembanding III semula Penggugat dalam intervensi ;</li> <li>2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mempawah NoMOR 78/Pdt.G/2018/PN Mpw, tanggal 4 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut,</li> </ol>	Belum Incrant

			Isa			3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)	
3.	Nomor : 1018 K/Pdt/202 0	1. Hasanah 2. Tukiman 3. Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya	1. Roegiah Binti Abdullah 2. Rasyid Ridha Bin Seh Isa Attamimi 3. Kamariah Binti Taha 4. Hanan Binti Abdul llah 5. Azmin Bin Abdul llah 6. Narjis Binti	Sengketa Tanah Hak Milik	- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi - Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 52/PDT/2019/PT PTK tanggal 25 Juni 2019 juncto Putusan Pengadilan Negeri Mempawah, dalam perkara Nomor 78/Pdt.G/2018/PN Mpw, tanggal 4 April 2019	MENGADILI 1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: 1. HASANAH, 2. TUKIMAN, dan Pemohon Kasasi II: SYF. FATIMAH, tersebut; 2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya	Incrant

			Abdul llah 7. Salimah Binti Seh Isa			perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);	
4.	Nomor : 618 PK/Pdt/20 21	1. Hasanah 2. Tukiman 3. Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu	1. Roegiah Binti Abdullah 2. Rasyid Ridha Bin Seh Isa Attamimi 3. Kamariah Binti Taha 4. Hanan Binti Abdul llah 5. Azmin Bin Abdul llah 6. Narjis Binti Abdul llah 7. Salimah Binti Seh Isa	Sengketa Tanah Hak Milik	- Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat - Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Perkara Perdata Nomor 1018 K/PDT/2020 tertanggal 13 Mei 2020	MENGADILI 1. Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: - <b>HASANAH,</b> - <b>TUKIMAN</b> tersebut; 2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2020 tanggal 13 mei 2020 yang menyatakan menolak permohonan kasasi atas Putusan Tinggi Pontianak Nomor	Incraht

						<p>52/PDT/2019/PT PTK, tanggal 25 Juni 2019 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 78/ Pdt.G/2018/PN Mpw, tanggal 4 April 2019;</p> <p>3. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

*Data Primer : Direktori Putusan Mahkamah Agung*

Berdasarkan uraian yang dipaparkan pada latar belakang masalah diatas maka merupakan satu masalah menarik sehingga mendorong penulis untuk merumuskan judul sebagai berikut :  
**DISPARITAS PUTUSAN JUDEX FACTIE DAN JUDEX JURIS DENGAN PENINJAUAN KEMBALI DALAM SENGKETA HAK ATAS TANAH**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut: Mengapa Judex Factie dan Judex Juris Menjatuhkan Putusan Mengabulkan Gugatan Penggugat sedangkan Hakim PK Membatalkan dan Menjatuhkan Putusan Menolak Gugatan Penggugat ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Untuk Mengetahui Pertimbangan Hakim Judex Factie dan Judex Juris Menjatuhkan Putusan Mengabulkan Gugatan Penggugat sedangkan Hakim PK Membatalkan dan Menjatuhkan Putusan Menolak Gugatan Penggugat Dalam Sengketa Hak Atas Tanah

### **2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu:

#### 1) Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya didalam Hukum Perdata.

## 2) Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan khususnya bagi masyarakat dan mahasiswa Jurusan Hukum Perdata Untuk Mengetahui Pertimbangan Hakim Judex Factie dan Judex Juris Menjatuhkan Putusan Mengabulkan Gugatan Penggugat sedangkan Hakim PK Membatalkan dan Menjatuhkan Putusan Menolak Gugatan Penggugat Dalam Sengketa Hak Atas Tanah

### **D. Keaslian Penulisan**

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan penulis di perpustakaan Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, ditemukan skripsi yang mirip dengan judul skripsi yang ditulis penulis berkaitan dengan Sengketa Hak Atas Tanah antara lain sebagai berikut :

1. Nama : Zakiyah Arwani  
Judul Skripsi : Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda ( Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta )
2. Nama : Tommy Hermawan Supradi  
Judul Skripsi : Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahu 2011
3. Nama : Pieter Djawa Gigy  
Judul Skripsi : Disparitas Putusan Judex Factie, Judex Juris dan Peninjauan Kembali Dalam Sengketa Tanah Antara Warga Masyarakat Dengan Pemerintah

4. Nama : Rinda Triana Lambuy  
Judul Skripsi : Deskripsi Tentang Alasan Pertimbangan Hakim Dalam Sengketa  
Kepemilikan Atas Tanah
5. Nama : Desmy Rina Christin Modok  
Judul Skripsi : Deskripsi Tentang Pembatalan Putusan Kasasi Oleh Hakim  
Peninjauan Kembali Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah
6. Nama : Revlyn Rolans Kana  
Judul Skripsi : Deskripsi Tentang Penolakan Permohonan Kasasi Oleh Mahkamah  
Agung Dalam Sengketa Tanah