

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LatarBelakang**

Tanah (bahasa Yunani: *pedon*; bahasa Latin: *solum*) adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Struktur tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernapas dan tumbuh. Tanah juga menjadi habitat hidup berbagai mikroorganisme. Bagi sebagian besar hewan darat, tanah menjadi lahan untuk hidup dan bergerak.

Bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa beserta apa yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Bumi yang dimaksud ialah tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang MahaEsa yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat. Meningkatnya pertumbuhan ekonomi yang terjadi sebagai akibat laju pembangunan, meningkatkan kebutuhan akan tanah baik untuk kepentingan industri, jasa maupun permukiman seperti perumahan dan perkantoran.

Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat di karenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang terbatas. Ketidak seimbangan itu telah menimbulkan persoalan dari banyak segi. Dengan semakinmeningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, masalah tanah bukan saja masalah yuridis, tetapi menyangkut masalah ekonomi, sosial dan politik. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan pembangunan, di masa sekarang dan masa yang akan datang. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hokum menuntut adanya jaminan kepastian hokum atas tanah tersebut.

Tanah tidak dapat di pindah-pindahkan. Yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus di buktikan dengan akta otentik. Segala permasalahan yang terjadi sering menciptakan situasi yang tidak diinginkan baik antara pemilik maupun pemilik dengan penguasa dan pengusaha di atas tanah tersebut. Lantas, perlu di pertanyakan mampukah sertifikat di jadikan sebagai alat yang bernilai sebagai pengaman bila timbul permasalahan tentang tanah? Untuk itu perlu di ikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut di peliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Ahli waris adalah pihak yang berhak menerima harta warisan dari pewaris yang telah meninggal dunia. Perpindahan hak kebendaan tersebut tidak hanya menyangkut siapa-siapa yang berhak mendapatkan harta waris saja, melainkan juga tentang bagian masing-masing ahli waris dan skema pembagiannya.

Menurut Kompilasi Hukum Islam, ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah dan hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan. Dengan demikian ahli waris adalah mereka yang jelas-jelas mempunyai hak waris ketika pewarisnya meninggal dunia, tidak ada halangan untuk mewarisi.<sup>1</sup>

Ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hokum untuk menjadi ahli waris. Adapun faktor yang menyebabkan hubungan kewarisan adalah sebagai berikut:

1. Adanya hubungan kekerabatan ditentukan oleh adanya hubungan darah
2. Adanya hubungan silaturahmi atau kekerabatan antara keduanya
3. Adanya hubungan darah di tentukan pada saat adanya kelahiran

---

<sup>1</sup>Mardani, 2015, Hukum Kewarisan Islam di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, cetakan ke-2, hlm. 35.

Ahli waris adalah orang-orang yang berhak atas harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris. Dalam buku Hukum Kewarisan Islam di Indonesia, Sajuti Thalib memberi definisi, ahli waris adalah orang yang berhak mendapat bagian dari harta peminggalan.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>Hajar M, 2007, Hukum Kewarisan Islam, Pekanbaru : Alaf Riau, cet. Pertama, hlm. 32.

**Tabel 1**

**PutusanperkaraperdataSengketaahliwaris Tanah**

No.	No.Perkar	Penggugat	Tergugat	ObyekSen gketan	Petitum	Amar Putusan	Ket.
1	No.85/Pdt. G/2010/P N.Kpg.	1. Orleynss. msaudale, 2. Noprianae .asaudale, 3. Novensya h.jsaudale, 4. Yanwarm. ysaudale	1. Simson muskanan . . 2. Hengkyly anto, 3. Santjemar garithasinl ae. 4. Clemens sinlae, 5.Leny	Sengketaa hliwarisT anah	1. Mengabulkan gugatan Para Peggugat untuk seluruhnya: 2. Menyatakan menurut hokum bahwa para Peggugat adalah ahli waris yang sah dari P. J. SAUDALE (Alm) dan Isterinya CH.G. SAUDALE-DETHAN (Almah) yang berhak atastanah obyek sengketa tersebut, 3. Menyatakan menurut hokum bahwa bidang tanah yang disengketakan sekarang adalah tanah warisan dari para Pewaris, masing-masing P.J" SAUDALE (alm) yang meninggal pada Tahun 1994 dan isterinya CH.G. SAUDALE DETHAN (Almah) yang meninggal pada Tahun 2008 yang sudah di usahakan sejak Tahun 1956. 4. Menyatakan menurut hokum bahwa Surat Keterangan Penyerahan Tanah 2 tanggal 10 Juli 1970 yang dibuat oleh Vektor J. AMABI dengan mengetahui Kepala Desa	1. Mengabulkan gugatan pegugat untuk sebagian. 2. Menyatakan bahwa para pegugat adalah Ahli Waris yang Sahdari P.J. saudale dan istrinya ch. gsaudale-dethan. 3. Menolak Gugatan Para Peggugat untuk selebihnya. Eksepsi Tergugat seluruhnya.	Belum berkek uatanh ukumte tap.

			ivalinangr iyanto. 6. Dra. Madalaeni h. Nawa.		Oebufu M. B. Leoanak tentang kepemilikan tanah dari Bapak P. J. SAUDALE adalah Sah : 5. Menyatakan menurut hokum bahwa Bapak P.J. SAUDALE adalah pemilik Sah atas bidang tanah seluas t 10.000 M2 dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam point. 3 gugatan sejak Tahun 1956 sesuai Surat Keterangan Penyerahan Tanah tanggal 10 Juli 1970 tersebut.		
2	Nomor: 69/PDT/2 012/PTK.	1. Orleynss. msaudale, 2. Noprianae .asaudale, 3. Novensya h.jsaudale, 4. Yanwarm. ysaudale	1. Simson muskanan . 2. Hengkyly anto, 3. Santjemar garithasinl ae. 4. Clemens sinlae,	Sengketaa hliwarisT anah	1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya: 2. Menyatakan menurut hokum bahwa para Penggugat adalah hahli waris yang sahdari P. J. SAUDALE (Alm) dan Isterinya CH.G. SAUDALE-DETHAN (Almah) yang berhak atas tanah obyek sengketa tersebut, 3. Menyatakan menurut hokum bahwa bidang tanah yang disengketakan sekarang adalah tanah warisan dari para Pewaris, masing-masing P.J" SAUDALE (alm) yang meninggal pada Tahun 1994 dan isterinya CH.G. SAUDALE DETHAN (Almah) yang meninggal pada Tahun 2008 yang sudah diusahakan sejak Tahun 1956. 4. Menyatakan menurut hokum bahwa Surat Keterangan Penyerahan Tanah 2 tanggal 10 Juli 1970 yang dibuat	1. Menerima Permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat. 2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 85/Pdt.G/2010/PN.KPG tanggal 19 September 2011 yang dimohonkan banding tersebut sekedar keahlianwarisan, sehingga amar selengkapny berbunyi	Belum berkekuatan hukum tetap.

			5. Lenyivali nangriyan to. 6. Dra. Madalaeni h. Nawa.		oleh Vetor J. AMABI dengan mengetahui Kepala Desa Oebufu M. B. Leoanak tentang kepemilikan tanah dari Bapak P. J. SAUDALE adalah Sah :  5. Menyatakan menurut hokum bahwa Bapak P.J. SAUDALE adalah pemilik Sahatas bidang tanah seluas t 10.000 M2 dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam point. 3 gugatan sejak Tahun 1956 sesuai Surat Keterangan Penyerahan Tanah tanggal 10 Juli 1970 tersebut.	sebagai berikut.  <b>DALAM KONPENSI</b>  <b>DALAM EKSEPSI :</b>  1. Menyatakan bahwa dalil-dalil eksepsi dari Tergugat-Tergugat tidak beralasan hukum.  2. Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat-Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.  <b>DALAM POKOK PERKARA ;</b>  Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya.	
3	Nomor 2503 K/Pdt./201 3	1. Orleyss. msaudale, 2. Noprianae .asaudale, 3. Novensya h.jsaudale,	1. Simson muskanan . 2. Hengkyly anto,	Sengketaa hliwarisT anah	1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya: 2. Menyatakan menurut hokum bahwa para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari P. J. SAUDALE (Alm) dan Isterinya CH.G. SAUDALE-DETHAN (Almah) yang berhak atas tanah obyek sengketa tersebut, 3. Menyatakan menurut hokum bahwa bidang tanah yang	1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Orleyss s.m. saudale, 2. Nopriana e.a saudale, 3. Novensyah. J saudale, 4. Yanwar m.y saudale	Belum berkek uatanh ukumte tap.

		4. Yanwarm. ysaudale	3. Santjemar garithasinl ae. 4. Clemens sinlae, 5. Lenyivali nangriyan to. 6. Dra. Madalaeni h. Nawa.		disengketakan sekarang adalah tanah warisan dari para Pewaris, masing-masing P.J" SAUDALE (alm) yang meninggal pada Tahun 1994 dan isterinya CH.G. SAUDALE DETHAN (Almah) yang meninggal pada Tahun 2008 yang sudah diusahakan sejak Tahun 1956. 4. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Keterangan Penyerahan Tanah 2 tanggal 10 Juli 1970 yang dibuat oleh Vetor J. AMABI dengan mengetahui Kepala Desa Oebufu M. B. Leoanak tentang kepemilikan tanah dari Bapak P. J. SAUDALE adalah Sah : 5. Menyatakan menurut hukum bahwa Bapak P.J. SAUDALE adalah pemilik Sah atas bidang tanah seluas t 10.000 M2 dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam point. 3 gugatan sejak Tahun 1956 sesuai Surat Keterangan Penyerahan Tanah tanggal 10 Juli 1970 tersebut.	tersebut; 2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratusribu rupiah).	
4	Nomor 551 PK/Pdt/20 17	1. Orleynss. msaudale, 2. Noprianae .asaudale,	1. Simson muskanan . 2.	Sengketaa hliwarisT anah	1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya: 2. Menyatakan menurut hukum bahwa para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari P. J. SAUDALE (Alm) dan Isterinya CH.G. SAUDALE-DETHAN (Almah) yang	1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. orleynss.m.	Berkek uatanh ukumte tap.



	3. Novensya h.j.saudale, 4. Yanwarm. ysaudale	Hengkyly anto, 3. Santjemar garithasinl ae. 4. Clemens sinlae, 5. Lenyivali nangriyan to. 6. Dra. Madalaeni h. Nawa.		berhak atas tanah obyek sengketa tersebut, 3. Menyatakan menurut hukum bahwa bidang tanah yang disengketakan sekarang adalah tanah warisan dari para Pewaris, masing-masing P.J" SAUDALE (alm) yang meninggal pada Tahun 1994 dan isterinya CH.G. SAUDALE DETHAN (Almah) yang meninggal pada Tahun 2008 yang sudah diusahakan sejak Tahun 1956. 4. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Keterangan Penyerahan Tanah 2 tanggal 10 Juli 1970 yang dibuat oleh Vetor J. AMABI dengan mengetahui Kepala Desa Oebufu M. B. Leoanak tentang kepemilikan tanah dari Bapak P. J. SAUDALE adalah Sah : 5. Menyatakan menurut hukum bahwa Bapak P.J. SAUDALE adalah pemilik Sah atas bidang tanah seluas t 10.000 M2 dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam point. 3 gugatan sejak Tahun 1956 sesuai Surat Keterangan Penyerahan Tanah tanggal 10 Juli 1970 tersebut.	saudale, 2. Nopriana e.a. saudale 3. Novensya h.j.saudale, dan 4. Yanwar m.y. saudale tersebut. 2. Menghukum Para Pemohon PeninjauanKembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (duajuta lima ratus sribu rupiah);	
--	--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**SumberData :DirektoriPutusanMahkamah Agung**

Dari 4 (empat) putusan diatas yang penulis pelajari terdapat perbedaan ternyata amar putusannya berbeda-beda oleh karena itu menyebabkan kekaburan tentang kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, yang menyatakan bagaimana pentingnya peranan asas *rechtscadaster* dalam pendaftaran tanah, maka penulis tertarik memilih penelitian dengan judul: **“DESKRIPSI TENTANG ALASAN PERTIMBANGAN HAKIM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH”**.

## **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan Penggugat sebagian sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, dan Peninjauan Kembali menolak gugatan Penggugat seluruhnya dalam sengketa kepemilikan atas tanah?

## **3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.**

### **3.1. Tujuan penelitian**

Untuk mengetahui alasan Hakim Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, dan Peninjauan Kembali menolak gugatan penggugat dalam sengketa kepemilikan atas tanah.”

### **3.2. Manfaat penelitian**

Adapun Manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu:

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya didalam Hukum Perdata dalam hal untuk mengetahui aspek-aspek yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara perdata tentang sengketa kepemilikan atas tanah.
- b. Secara Praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebagai pemikiran dalam hokum khususnya bagi masyarakat dan mahasiswa Jurusan Hukum Perdata mengenai pertimbangan hakim dalam perkara perdata tentang sengketa kepemilikan atas tanah.

### **3. Keaslian penelitian**

Keaslian penelitian dapat di artikan bahwa masalah yang dipilih sudah pernah di kaji oleh peneliti sebelumnya namun penulis mengkaji dengan studi kasus yang berbeda atau harus dinyatakan dengan tegas perbedaannya dengan penelitian yang sudah pernah dilakukan, hal ini dimaksudkan agar menghindari adanya plagiat atau penjiplakan terhadap tulisan yang pernah ada. Berdasarkan hasil penelusuran pustaka yang dilakukan oleh penulis pada register judul skripsi yang ada pada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang maupun penelusuran melalui google namun tidak ditemukan adanya judul dan rumusan masalah yang sama dengan apa yang ditulis oleh peneiti.

Berdasarkan hasil Penelusuran yang dilakukan oleh penulis, ditemukan beberapa judul yang menulis tentang Sengketa Tanah adalah sebagai berikut :

1. MARLENI AGRISAN LIFU, UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG.

”TINJAUAN YURIDIS TENTANG SENGKETA TANAH ANTARA MASYARAKAT PEMILIK TANAH DENGAN PEMERINTAH KABUPATEN ROTE NDAO”

➤ Rumusan Masalah

1. Faktor apakah yang menjadi penyebab terjadinya sengketa antara masyarakat dan pemerintah kabupaten Rote Ndao?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sengketa tanah antara Pemda dengan Masyarakat?

2. MARLON S. DJAMI ADI, UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG.

“DESKRIPSI PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH WARISAN MENURUT HUKUM ADAT MASYARAKAT KOLOREA”

➤ Rumusan Masalah

1. Faktor apakah yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah warisan disuku kolorea, Desa Eimadeke, Kecamatan Sabu Tengah, Kabupaten Sabu Raijua dan bagaimana proses penyelesaiannya?

3. HOFNING NENO, UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA  
WACAANA KUPANG.

“DESKRIPSI TENTANG TINDAAK EFEKTIFNYA PROSES  
PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH  
KUANHEUN KECAMATAN KUPANG BARAT KABUPATEN,  
KUPANG”

➤ Rumusan Masalah

1. Mengingat keterbatasan biaya, waktu dan tenaga maka penulis membatasi penulis ini pada ketidak efektifan dalam pengambilan keputusan pada penyelesaian sengketa tanah antara suku oleh para pembuat keputusan.

4. FERDINAN ALEXSANDRO PHILIPY BANI, UNIVERSITAS  
KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG.

“DESKRIPSI TENTANG PERANAN KEPALA DESA DALAM  
MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH BERDASARKAN  
HUKUM ADAT DI DESA UMAKLARAN, KECAMATAN  
TASIFETO TIMUR, KABUPATEN BELU”

➤ Rumusan Masalah

1. Mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan biaya yang dimiliki penulis maka tulisan ini di batasi pada alasan-alasan yang menghambat peranan kepala desa dalam menyelesaikan sengketa tanah berdasarkan hukum adat didesa Umaklaran, kecamatan tasifeto timur, kabupaten belu”