

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PUTUSAN PERKARA WARIS
DENGAN OBYEK SENGKETA YANG TELAH MEMILIKI
SERTIFIKAT HAK MILIK**

Suhardhono

Universitas Khairun Ternate

Email:

Abstrak

Peranan tanah sebagai hak milik sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agraria. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kedudukan hukum dari kepemilikan atas tanah yang memiliki sertifikat. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode yang digunakan adalah yuridis kualitatif yaitu suatu metode analisis data deskriptif analisis yang mengacu pada suatu masalah tertentu maupun berdasarkan putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan, serta teori-teori hukum untuk menemukan kesimpulan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan analitis (Analytical Approach). Jenis dan sumber data penelitian ini adalah data yang diperoleh dari sumber langsung (data primer) dan data diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder). Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya diharapkan akan memberi sumbangan dalam khasanah di bidang akademik ilmu pengetahuan diarahkan hukum yang terutama pada hukum pertanahan, sehingga dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut guna melahirkan suatu konsep yang bersifat ilmiah tentang kajian pertanahan yang pada akhirnya dapat menambah khasanah ilmu hukum keperdataan.

Kata Kunci: Analisis Yuridis, Pelaksanaan Putusan Perkara Waris, Obyek Sengketa, Sertifikat Hak Milik

Abstract

The role of land as property rights is very important for human life, because everyone needs land during life until death and considering that the structure of life and economic patterns of most of them are still agrarian in nature. The purpose of this research is to analyze the legal position of ownership of land that has a certificate. This type of research is normative legal research. The method used is qualitative juridical, namely a descriptive data analysis method that refers to a particular problem and is based on court decisions, statutory regulations and legal theories to find conclusions. The approach used is a

How to cite:	Suhardhono (2023), Analisis Yuridis Pelaksanaan Putusan Perkara Waris dengan Obyek Sengketa yang Telah Memiliki Sertifikat Hak Milik, (5) 8, https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v5i7.2416
E-ISSN:	2684-883X
Published by:	Ridwan Institute

statutory approach and an analytical approach. The types and sources of data for this research are data obtained from direct sources (primary data) and data obtained from indirect sources (secondary data). It is hoped that the results of this research can provide thought and contribution to the development of legal science in general, in particular it is hoped that it will contribute to the treasures in the academic field of science in the realm of law, especially land law, so that it can be used as material for further study in order to give birth to a concept that is scientific knowledge about land studies which in the end can add to the knowledge of civil law.

Keywords: *Juridical Analysis, Implementation of Inheritance Case Decisions, Object of Dispute, Certificate of Ownership*

INTRODUCTION

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang disebut juga Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspect publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem (Palenewen, 2022).

Obyek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Adapun yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimaksud (Sari, 2020). Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah (Urip Santoso, 2013).

Peranan tanah sebagai hak milik sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agrarian (Syafri, 2013). Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional (Resmini, 2019). *Pertama*, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan di masyarakat. *Ketiga*,

sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat semua orang akan kembali kepada tanah.

Hak Milik harus didaftarkan demi terwujudnya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) terhadap pemegang Hak Milik atas tanah sesuai Pasal 19 ayat (1) UUPA. Pendaftaran tanah sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggunakan sistem Publikasi Negatif, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan namun 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.

Sertifikat sendiri merupakan suatu surat tanda yang menyatakan bukti hak dan berguna sebagai alat bukti (Muhammad et al., 2018). Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasikan oleh negara, sebagaimana pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah 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 dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Penguasaan atas tanah dapat dialihkan kepemilikannya karna adanya kematian (Syarifuddin, 2021). Dengan meninggalnya seseorang maka akan terjadi peristiwa hukum, dan akibat hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, diantaranya adalah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak dan kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia tersebut (Wowor, 2020). Sehingga berkaitan dengan penyelesaian hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris.

Harta warisan atau Peninggalan baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak yang menjadikan tanah sebagai obyeknya harus dapat dibuktikan kebenaran kepemilikan Pewaris (Muhammad et al., 2018). Karna pada dasarnya harta warisan menjadi milik bersama oleh para Ahli Waris dan dapat beralih dan diperalihkan berdasarkan persetujuan dari semua Ahli Waris. Apabila proses peralihan tersebut tidak diketahui oleh para Ahli waris maka akan berakibat hukum.

Akibat hukum yang terjadi dari permasalahan tersebut diatas berupa ketidakjelasan hak waris yang akan diterima Ahli Waris yang merasa dirugikan dan kedudukan dari status kepemilikan tanah sebagai obyek Waris. Salah satu contoh Gugatan Waris dimana harta warisan yang digugat berupa tanah yang sudah memiliki sertifikat hak milik No. 00590/Tanah Tinggi/2013 An. Safrina Djafar. Sebagaimana gugatan waris pada Pengadilan Agama Ternate No. 298/Pdt.G/2015/PA.TTE.

Perkara Gugatan Waris pada Pengadilan Agama Ternate No. 298/Pdt.G/2015/PA.TTe ini dilakukan oleh Penggugat Abidin Moh. Tjan bin Muhammad

Sidik Tjan dkk (anak dan cucu dari Alm. Muhammad Sidik Tjan Bin Sidik Tjan dan Almh. Siti Abdullah Tjan Binti Abdullah Tjan) melawan Tergugat Safrina Djafar dkk (istri dan anak dari alm. Yusuf M.S. Tjan Bin Muhammad Sidik Tjan salah satu anak dari Alm. Muhammad Sidik Tjan Bin Sidik Tjan dan Almh. Siti Abdullah Tjan Binti Abdullah Tjan).

Bahwa semasa hidup Alm. Muhammad Sidik Tjan Bin Sidik Tjan dan Almh. Siti Abdullah Tjan Binti Abdullah Tjan memiliki tanah dan di atasnya terdapat bangunan yang menjadi tempat tinggal bersama di Kelurahan Tanah Tinggi, dimana tanah tersebut dan hampir sebagaimana besar pemukiman warga tanah tinggi mulai RT 001/RW 001 sampai dengan RT 006/RW 001 milik orang lain (Noer Binti Eda) dengan status Pinjam Pakai, akan tetapi masalah tersebut telah diselesaikan di Pengadilan Negeri Ternate dengan membuat Akta Perdamaian dengan pemilik tanah yang isinya akan dibayar dengan cara dicicil.

Berdasarkan eksepsi dari tergugat ternyata sampai pada meninggalnya Alm. Muhammad Sidik Tjan Bin Sidik Tjan tanah tersebut belum menjadi milik dari Alm. Muhammad Sidik Tjan Bin Sidik Tjan. Sebagaimana pasal 171 huruf d KHI bahwa “harta Peninggalan sesuai defenisinya adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris, baik berupa harta benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya”.

Sesuai dengan permohonan Almh. Siti Abdullah Tjan Binti Abdullah Tjan kepada Ahli waris Ny. Noer Binti Eda selaku pemilik lahan untuk memberikan/dijual kepada Alm. Yusuf Tjan (suami Tergugat Safrina Djafar) dan telah terbit surat ukur an. Yusuf Tjan, namun sampai meninggalnya harga tanah tersebut belum sempat dibayarkan. Berdasarkan persetujuan dari Almh. Siti Abdullah Tjan Binti Abdullah Tjan agar Safrina Djafar segera melakukan pembayaran sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya telah memproses sertifikat an. Safrina Djafar yang bukan Ahli Waris. Namun kemudian sertifikat tersebut oleh pengadilan diputuskan bahwa Menyatakan Sertifikat Hak Milik Tanah No. 00590/Tanah Tinggi/2013 atas nama Safrina Djafar dikesampingkan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode yang digunakan adalah yuridis kualitatif yaitu suatu metode analisis data deskriptif analisis yang mengacu pada suatu masalah tertentu maupun berdasarkan putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan, serta teori-teori hukum untuk menemukan kesimpulan. Sedangkan yang dimaksudkan dengan metode deskriptif adalah pemaparan hasil penelitian dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh dan sistematis, terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diajukan dalam penelitian ini. Analisis dengan cermat dan komprehensif digunakan agar diketahui tujuan dari penelitian ini yaitu menjawab permasalahan sebagaimana yang telah diuraikan dalam perumusan masalah dalam penelitian ini.

Penelitian ini dilakukan guna memperoleh data – data yang diperlukan dari objek yang akan diteliti. Agar penelitian tersebut memenuhi syarat keilmuan, maka diperlukan

pedoman yang disebut metode penelitian atau metode riset, yaitu suatu tata urutan pelaksanaan penelitian dalam pencarian data sebagai bahan bahasan untuk memahami objek yang diteliti, dan hasil penelitian tersebut akan dituangkan dalam penulisan laporan penelitian. Berdasarkan masalah yang akan diteliti, metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah **Normatif**, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan yang terkait permasalahan yang dibahas.

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analitis (*Analitycal Approach*).

Jenis dan sumber data penelitian ini adalah data yang diperoleh dari sumber langsung (data primer) dan data diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder). Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas dan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria;
- 3) Putusan Perdata dalam perkara perdata Nomor: 298/Pdt.G/2015/ Pengadilan Agama Ternate.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dalam memahami bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, yakni meliputi buku hukum, sumber internet dan hasil penelitian yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Seperti jurnal dan hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian penulis.

Sedangkan bahan hukum tersier diperoleh dengan cara membaca, menelaah, dan mengambil istilah-istilah yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti, seperti menggunakan kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan kamus-kamus lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Dalam suatu penelitian, pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian yang mutlak harus dilakukan. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui:

- a) **Studi kepustakaan** yaitu dengan menggunakan studi terhadap perundangn-undangan, dan buku-buku hukum yang terkait dengan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini, juga melalui internet, majalah, dan kamus hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini.
- b) **Studi dokumentasi** adalah dengan mencari dan mengumpulkan bahan-bahan berupa literatur-literatur dan dokumen-dokumen resmi pemerintah yakni berupa putusan pengadilan dan dokumen-dokumen lainnya yang dapat menunjang penelitian ini.

Data yang diperoleh baik secara sekunder dan primer dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah dikumpulkan secara sistematis, sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti. Kemudian di sajikan secara deskriptif yaitu dengan menjelaskan dan menguraikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini. Sedangkan metode berpikir yang digunakan oleh peneliti adalah metode berpikir secara deduktif yang yaitu cara berpikir yang berdasarkan kepada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan pada hal-hal yang bersifat khusus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum dari Kepemilikan atas Tanah yang memiliki sertifikat.

a. Perspektif UU Nomor 5 Tahun 1960

Indonesia sebagai sebuah Negara hukum telah membentuk hukum tanah Nasional pada tanggal 24 September 1960 dan diundangkan berdasarkan UU nomor 5 Tahun 1960 atau lebih dikenal dengan undang-undang pokok Agraria sebagai pelaksana atas ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Undang-undang pokok agraria atau yang disingkat UUPA memiliki dua substansi dari segi berlakunya yaitu pertama, mencabut Hukum Tanah Kolonial dan tidak memberlakukan lagi, karna Hukum Tanah Kolonial yang berlaku saat itu Sebagian disusun berdasarkan tujuan dan kepentingan penjajah serta tidak memberikan perlindungan kepada serta jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia dan kedua demi pembangunan Tanah Nasional.

Dalam membangun Hukum Tanah Nasional sebagaimana pasal 2 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria menyebutkan bahwa “Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945, Bumi, Air, Ruang Angkasa, termaksud kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Hak menguasai oleh negara atas Bumi, Air, Ruang Angkasa, termaksud kekayaan alam, dalam pelaksanaannya dapat diwakilkan / dikuasakan kepada kepala daerah Swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat hukum adat setempat selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan keketentuan peraturan perundang – undangan.

Hak menguasai oleh negara tersebut sebagaimana pasal 2 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 menerangkan wewenang hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya yaitu :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.

Hak atas tanah memiliki dasar hukum sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal

2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Macam – macam hak atas tanah sebagaimana disebut pada pasal 4 ayat (1) diatas dapat dibagi atas 7 (tujuh) hak atas tanah yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak guna Bangunan
3. Hak Pakai
4. Hak sewa untuk Bangunan
5. Hak membuka Tanah
6. Hak memungut Hasil Hutan
7. Hak-hak lain yang tidak termaksud dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak atas tanah berdasarkan asal tanahnya dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok yaitu pertama hak tanah yang bersifat primer dimana hak tanah tersebut berasal dari tanah negara sebagaimana pada pasal 4 ayat (1) UUPA dan kedua adalah hak tanah yang bersifat sekunder yaitu hak tanah yang berasal dari pihak ke lain misalnya hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa tanah pertanian dan lainnya.

Pengaturan Hak milik tanah telah diatur oleh Pemerintah sebagai upaya untuk menghindari terjadinya konflik ataupun sengketa pertanahan dimana ada beberapa faktor yang menimbulkan hal itu terjadi diantaranya adanya sengketa warisan sebagaimana yang terjadi pada hak milik atas tanah pada perkara nomor 298/Pdt.G/2015/PA.TTE antara Abidin Moh. Tjan bin Muhammad dkk (sebagai Penggugat) melawan Safrina Djafar dkk atas sebidang tanah di keluarahan Tanah Tinggi RT/RW 002/001 Kecamatan Ternate selatan.

Hak milik diatas yang menjadi sengketa menurut ketentuan UUPA pasal 20 ayat 1 “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”, dimana Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan Kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak milik yang dimilikinya tersebut (Nae, 2013).

Turun Temurun sebagaimana pasal 6 diatas diartikan bahwa hak milik atas tanah dapat berlangsung secara terus menerus selama pemiliknya masih menjalankan aktifitas dan masih hidup, yang apabila pemiliknya meninggal dunia maka dapat diteruskan sebagai harta warisan kepada ahli warisnya selama ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek hak milik, **Terkuat** artinya hak milik memiliki kekuatan lebih kuat jika dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, sedangkan terpenuh artinya Hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara Asing, sebagaimana pasal 21 ayat 1 yang berbunyi “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik”. Begitu juga dengan badan hukum baik yang Akta pendiriannya di Indonesia maupun diluar Negeri tidak memiliki hak atas tanah, terkecuali badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 pasal 1 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah dengan memperhatikan fungsi sosial, yang berbunyi Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran- Negara tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Pemegang hak milik atas tanah yang dijadikan wajib didaftarkan sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 pasal 23 yaitu :

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalm pasal 19
2. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat Pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pendaftaran Tanah sendiri adalah “Rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data/keterangan pada bidang tanah tertentu di wilayah tertentu, serta penerbitan surat tanda bukti haknya, dan pemeliharaan perubahan pada data fisik dan yuridis, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dibukukan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”,

Pembuktian hak dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 sebagaimana pasal 19 UUPA dilakukan melalui pendaftaran yang meliputi Pengukuran, perpetaan dan pembuktian tanah yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalulintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan menteri Agraria, dan diberikan surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat

Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan–ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Kemudian ayat (2) huruf c, dalam rangka mewujudkan

implementasi kepastian hukum bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat”. Oleh pemerintah dikeluarkan peraturan pelaksana untuk mewujudkan hal tersebut yaitu dengan dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sekarang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan sebagai berikut:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan cepat dan mudah memperoleh informasi/data yang diperlukan dalam melaksanakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu: (Urip Santoso, 2019)

1. Asas *Specialiteit*

Asas ini diartikan bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan/diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, pendaftaran tanah baik sebagai hak milik maupun hak lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

2. Asas *Openbaarheid* (Asas *Publitas*)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek pemegang hak, bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya dan apa nama hak atas tanahnya. Data diatas bersifat terbuka secara umum.

Sehubungan asas-asas yang terkait dengan pendaftaran tanah, perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya UUPA, system pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah *registration of dead*. Dimana menurut Kartini Mulayadi “Sistem pendaftaran tanah yang demikian jelas menyulitkan dan memakan waktu yang lama dan banyak manakala seseorang bermaksud mencari tahu keautentikan dari suatu akta yang sah untuk memperoleh Hak Milik atas benda tidak bergerak, termaksud ada tidaknya beban-beban yang diletakan diatasnya”.

Untuk keperluan penyederhanaan tersebut maka Robert Richard Torrens menciptakan suatu system pendaftaran tanah yang selanjutnya dikenal dengan *Registration Of Titles* dimana pada system ini seluruh data yuritis atas pendaftaran tanah baik pemberian hak, peralihan hak dan lainnya dapat dilihat atau tercatat pada registrasi, sehingga Pada dasarnya Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi 2 sistem yaitu :

1. *Registration Dead*, dimana pada system ini yang dilakukan dalam bentuk pendaftaran aktanya yang berisikan peristiwa dan kejadian hukum atas terbitnya hak

atas tanah atau pembebanannya dan apabila terjadi perubahan maka akan dibuatkan akta perubahan, yang merupakan bukti satu-satunya atas perubahan tersebut. Apabila dikemudian hari ditemukan cacat dalam suatu proses peralihan hak atau pembebanannya, akan mengakibatkan akta-akta yang dibuat setelahnya menjadi tidak memiliki kekuatan hukum. Sehingga pada hal ini terjadi *Stelsel Positif*.

2. *Registration of title*

Akta yang dibuat menghasilkan hak atau pembebanannya hanya digunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut. Sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan alat bukti jika adanya hak atas tanah, perubahan atau adanya pembebanan atas hak atas tanah tersebut, serta tidak dapat diganggu gugat terkecuali terbukti adanya pemalsuan, Sehingga pada hal ini terjadi *Stelsel Negatif*.

Persamaan dari kedua system tersebut adanya sumber data Yuridis sedangkan Perbedaannya dapat dilihat pada table dibawah ini:

Tabel 1.
Perbedaan Sistem *Registration Dead* dan *Registration of title*

PENDAFTARAN TANAH		
No.	<i>Registration Dead</i> (Sistem Pendaftaran Akta)	<i>Registration of title</i> (Sistem Pendaftaran Hak)
1	Yang didaftar Akta dengan dibubuhi cap, tanggal, nomor pendaftaran	Yang didaftar Hak yang diciptakan dan perubahan – perubahann
2	Pejabat Pertanahan pasif, tidak melakukan pengujian kebenaran data	Pejabat Pertanahan aktif melakukan pengujian kebenaran data
3	Tanda bukti hak adalah Akta yang sudah didaftar dan Surat Ukur	Tanda bukti hak adalah Sertifikat dan Surat Ukur

Pendaftaran Hak atas tanah di Indonesia tidak berada pada salah satu sistem tersebut secara mutlak, hal ini dapat kita lihat pada ketentuan UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf C, yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA juga dinyatakan bahwa "pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat".

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C disebutkan surat tanda bukti yang diterbitkan sebagai alat bukti hal ini berarti pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel positif, namun apabila dikemudian hari apabila sertifikat tanah yang telah diterbitkan atas nama seseorang dan ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut serta dapat membuktikan sebagai pemilik yang lebih berhak melalui

putusan lembaga peradilan, maka sertifikat tanah tersebut dapat dibatalkan kemudian diberikan kepada pihak yang lebih berhak.

Pemerintah Indonesia pada awalnya dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah menginginkan agar dipilih suatu sistem sedemikian rupa sehingga terpenuhinya semua kriteria kepastian data yang didaftarkan, sekalipun sistemnya adalah pendaftaran hak (sistem Torrens) dengan sistem publikasinya belum dapat dilakukan secara positif murni, karena sumber data yuridisnya belum pasti membuat sertifikat sebagai surat tanda bukti yang kuat. Hal tersebut juga berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Konstruksi utama kedudukan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat berdasarkan UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf C, perlu diatur dengan peraturan pemerintah sebagaimana amanat dari Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu dengan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961, dimana kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah menjadi mutlak.

Secara tekstual Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dengan terang dijelaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yakni ” Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.” Demikian juga dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 sesuai dengan UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf C, yakni “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, namun kemudian dalam Pasal 32 ayat (2), yakni: “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.” Artinya dalam materi Pasal 32 ayat (2) tersebut adanya pembatasan berlakunya Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, pembatasan tersebut sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah hingga berumur 5 (lima) tahun, selebihnya maka kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti mutlak, meskipun secara tekstual tidak menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti mutlak, namun secara tersirat nilai yang terkandung di dalamnya berlaku mutlak sebagaimana merupakan ciri dari sistem positif.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;

3. Tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Pasal 32 ayat (2) sebagaimana disebut diatas, sekalipun sertifikat hak atas tanah sudah terbit selama minimal 5 (lima) tahun tidak serta merta berlaku mutlak, karena perlu dipahami secara komprehensif dengan memenuhi 4 (empat) unsur kumulatif tersebut. Dari 4 unsur dalam Pasal 32 ayat (2) perlu diperhatikan terkait unsur itikad baik, Pendaftaran tanah sistem positif terdapat asas itikad baik, tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak itu. Dengan demikian penerapan asas itikad baik dalam sistem positif adalah melindungi pihak yang ber-itikad baik, secara sederhana dapat dikatakan bahwa asas itikad baik adalah melindungi pihak ketiga dengan itikad baiknya. Itikad baik di dalam Pasal 32 ayat (2) adalah menekankan pada cara memperolehnya dan secara nyata menguasainya, dengan demikian materi itikad baik dalam pasal ini tampak mengadopsi pendaftaran tanah sistem positif yaitu melindungi para pemilik dari gugatan pihak ketiga yang merasa sebagai pemilik suatu bidang tanah, Sehingga berdasarkan uraian diatas maka kedudukan hukum tanah yang sudah memiliki sertifikat hak milik merupakan bukti kuat untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak dan juga memberikan perlindungan hukum bagi para pemilik hak untuk melakukan gugatan kepemilikannya, sekalipun salah satu dari para pihak telah memiliki sertifikat sebagai bukti kuat kepemilikan atas hak milik tanah.

b. Perspektif KUHPerdata

KUHPerdata adalah kitab undang-undang yang memuat hukum perdata sementara hukum perdata sendiri dalam kamus hukum diartikan juga dengan hukum sipil sebagai hukum yang mengatur hubungan antara orang termaksud badan hukum dan mengatur pula hak – hak dan kewajiban mereka atas kebendaan; hukum yang mengatur tingkah laku setiap orang terhadap orang lain yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang timbul dalam pergaulan masyarakat maupun pergaulan keluarga (Carlie Rudyat, 2014).

Hak milik didalam KUHPerdata diatur pada Buku II tentang kebendaan bab III pasal 570 yang menerangkan bahwa Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang – undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan- ketentuan perundang-undangan. Dimana hak milik atas tanah sendiri merupakan hak kepemilikan atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya, hal ini tidak mengurangi pengecualian- pengecualian

tersebut dalam Bab IV dan VI buku ini. Di bawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu; hal ini tidak mengurangi perubahan-perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan bara, dan barang-barang semacam itu sebagaimana pasal 571 KUHPerdara.

Dalam melakukan pembuktian atas hak milik sebidang tanah maka setiap hak milik harus dianggap bebas dalam pengertian bahwa hak milik tersebut dapat digugat kepemilikannya oleh pihak lain dimana pihak tersebut harus mampu membuktikan hak milik yang dimaksud, sebagaimana pasal 572 KUHPerdara.

Pengadilan Agama sendiri dalam melakukan pembuktian dipersidangan sebagaimana pasal 164 HIR, pasal 284 R.Bg dan pasal 1866 KUHPerdara memperhatikan terdapat 5 (lima) macam alat bukti yang terdiri dari:

1. Alat bukti Surat/Alat Bukti Akta
2. Alat Bukti saksi
3. Alat Bukti Persangkaan
4. Alat bukti Pengakuan
5. Alat bukti Sumpah.

Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yakni surat yang merupakan akta dan surat lain-lain yang bukan sebagai akta. Alat bukti Akta adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan alat bukti tentang peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta itu sendiri dapat dibuat dihadapan atau oleh pegawai umum atau pejabat pembuat akta tanah yang sejak awal dibuat dengan sengaja sebagai alat pembuktian dan mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat, dengan asas pembuktiannya. Pembuktian dalam pengakuan suatu kepemilikan menurut Dr. Mardani dalam bukunya hukum acara perdata peradilan agama dan mahkamah syariah adalah barang siapa mempunyai suatu hak atau guna membantah hak orang lain, atau menunjuk pada suatu peristiwa, ia diwajibkan membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa tersebut (Ussu, 2014).

Sertifikat Tanah dalam klasifikasi alat bukti surat digolongkan sebagai Akta Otentik dengan nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya adalah sempurna dan mengikat berarti, apabila alat bukti akta otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materiil dan bukti lawan yang dikemukakan tidak mengurangi keberadaannya, pada diri sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat mengenai apa yang disebut dalam Akta dan juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan (M. Yahya Harahap, 2014).

Sehingga dalam pelaksanaan pembuktian kepemilikan atas tanah yang terkait dengan warisan maka hakim pengadilan Agama tidak dapat melakukan pembatalan sertifikat sebagai sebuah akta otentik namun hanya memutuskan perkara awalnya yaitu warisan dengan menetapkan bahwa sertifikat sebagai bukti hak milik tidak memiliki kekuatan

hukum, maka dengan demikian kedudukan hukum sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tetap dijadikan sebagai alat bukti dalam sengketa waris.

B. Sertifikat hak milik tanah atas nama orang lain dalam kedudukannya sebagai harta warisan.

Hak milik atas tanah sebagaimana yang terjadi pada perkara Waris nomor 298/Pdt.G/2015/PA.TTE antara Abidin Moh. Tjan bin Muhammad dkk (sebagai Penggugat) melawan Safrina Djafar dkk atas sebidang tanah di keluarahan Tanah Tinggi RT/RW 002/001 Kecamatan Ternate selatan dengan luas kurang lebih 345 m² dengan batas-batas sebelah utara dengan Gedung/Ruko milik Muhammad Daeng Barang, sebelah timur dengan Jl. Raya Hasan Esa, sebelah selatan dengan Jl. Stapak dan sebelah barat dengan rumah Bpk. Alm. Ali Sodara, yang telah memiliki sertifikat hak milik No. 00590 an. Safrina Djafar, dimana tanah tersebut awalnya ditinggali Muhammad Sidik Tjan Bin Sidik Tjan dan Siti Hi Abdullah Tjan Binti Abdullah Tjan, bersama anak-anaknya (Abidin Moh. Tjan bin Muhammad Sidik Tjan, Ismudar M. Sidik bin Muhammad Sidik Tjan, Husen Tjan bin Muhammad Sidik Tjan, Sri Uniyati Tjan binti Muhammad Sidik Tjan, Mariyani Tjan binti Muhammad Sidik Tjan, Yusuf M.S Tjan bin Muhammad Sidik Tjan (suami dari Safrina Djafar), Nurmala Tjan binti Muhammad Sidik Tjan, Nuraini Tjan binti Muhammad Sidik Tjan, dan Saleha Tjan binti Muhammad Sidik Tjan), akan tetapi tanah yang ditempati tersebut sedang bermasalah dikarenakan tanah yang telah dibangun rumah tersebut ternyata milik orang lain dan mencakup sebagian besar pemukiman warga tanah tinggi mulai dari RT 001/RW 001 sampai dengan RT 006/RW 001.

Permasalahan tersebut telah di selesaikan di Pengadilan Negeri Ternate dengan membuat Akta Perdamaian dengan pemilik tanah, dengan cara melakukan pembayaran tanah secara mencicil kepada pemiliknya, walaupun demikian tanah yang telah dibangun rumah permanen yang ditempati Muhammad Sidik Tjan Bin Sidik Tjan dan Siti Hi Abdullah Tjan Binti Abdullah Tjan belum dilunasi, sebelum meninggal beliau memberikan pesan kepada para ahli waris untuk melunasi harta peninggalan tersebut sesuai dengan permintaan dari pemiliknya berdasarkan Putusan Perdamaian yang telah disepakati di Pengadilan Negeri saat itu.

Harta Peninggalan sebagaimana Kompilasi Hukum Islam pasal 171 ayat (d) adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa harta benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya." Sedangkan tentang harta waris dijelaskan pada pasal 171 ayat (e) "'Harta waris adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta Bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (tajhiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat." Dari pengertian di atas bahwa secara umum harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia adalah berupa:

1. Harta kekayaan yang berwujud dan dapat dinilai dengan uang, termasuk piutang yang akan ditagih.
2. Harta kekayaan yang berupa hutang-hutang dan harus dibayar pada saat seseorang meninggal dunia
3. Harta kekayaan yang masih bercampur dengan harta bawaan masingmasing.

4. Harta bawaan yang tidak dapat dimiliki langsung oleh suami atau isteri, misal harta pusaka dari suku mereka yang dibawa sebagai modal pertama dalam perkawinan yang harus kembali pada asalnya, yaitu suku tersebut.

Sehingga tidak benar eksepsi tergugat yang menyatakan “bahwa sebagaimana diuraikan oleh Penggugat pada angka 7. Hal. 6 surat gugatan, yang menyebutkan bahwa obyek sengketa ternyata milik orang lain yang dalam hal ini diketahui dari Ny. More Binti Enda dan sampai pada meninggalnya Alm. M. Sidik Tjan ternyata obyek sengketa tersebut masih belum menjadi milik dari Alm. M. Sidik Tjan, dengan demikian obyek sengketa tersebut tidak tepat disebutkan sebagai harta peninggalan dari Alm. M. Sidik Tjan sebagaimana disebutkan pada angka 8 hal. 6 gugatan Penggugat, karena sesuai dengan pengertiannya, harta peninggalan harus berupa hak milik dari pewaris” (Ternate Hal. 16., n.d.)

Jadi yang menjadi harta warisan ialah harta yang merupakan peninggalan pewaris yang dapat dibagi secara individual kepada ahli waris, yaitu harta peninggalan keseluruhan setelah dikurangi dengan harta bawaan suami atau isteri, harta bawaan dari klan dikurangi lagi dengan biaya untuk keperluan pewaris selama sakit, biaya pengurusan jenazah, pembayaran hutang si mati dan wasiat, sehingga pada sengketa kepemilikan tanah tersebut dapat digolongkan sebagai sengketa kewarisan sekalipun harta yang berupa tanah tersebut belum dilakukan pelunasan dan telah memiliki sertifikat hak milik An. Safrina Djafar yang bukan merupakan Ahli waris.

Ahli waris sebagaimana Pasal 832 KUHPerdata ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, sehingga yang berhak menjadi ahli waris pada kasus ini adalah para anak-anak Muhammad Sidik Tjan Bin Sidik Tjan dan Siti Hi Abdullah Tjan Binti Abdullah Tjan, maka selain dari menerima warisan tanah ahli warispun dapat menerima warisan berupa hutang sebagaimana Pasal 1100 KUH Perdata yang berbunyi “Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu.

Sertifikat hak milik No. 00590 an. Safrina Djafar yang merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang dalam perolehannya berdasarkan jual beli sebesar Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah) dari Ahli waris Ny. Noer Binti Eda (Ny. Nona) (Ternate Hal. 16., n.d.).

Jual beli sendiri sebagaimana KUHPerdata pada Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459 dan Pasal 1457 yang mendefinisikan Jual Beli adalah Suatu Perjanjian, yang saling mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, sedangkan dalam UUPA pada pasal 26 ayat 1 menyebutkan Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Jual beli sebagaimana

dimaksud diatas adalah jual beli hak atas tanah bukan tanahnya sehingga pembeli dapat secara sah menggunakan tanah dan menguasainya.

Maka obyek sengketa berupa tanah yang telah memiliki Sertifikat hak milik berdasarkan proses jual belinya batal Sebagaimana Pasal 1471 KUHPerdara yang berbunyi “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”, hal ini disebabkan karna tanah yang bertempat di Kelurahan Tanah Tinggi tersebut pada awalnya telah dilakukan jual beli dengan Muhammad Sidik Tjan atau mertua Safrina Djafar istri dari Yusuf M.S. Tjan Bin Muhammad Sidik Tjan dengan kesepakatan agar dilakukan pembayaran secara mencicil/Sebagian kepada pemiliknya dimana tanah tersebut telah dibangun Rumah Permanen atau dengan kata lain obyek yang disengketakan tersebut merupakan harta milik Alm. Muhammad Sidik Tjan dan Hj. Siti Abdulah Tjan (istri).

Obyek sengketa yang merupakan harta milik Alm. Muhammad Sidik Tjan dan Hj. Siti Abdulah Tjan (istri) juga sesuai dengan putusan Pengadilan Agama Ternate dalam pokok perkara pada point no. 3. Menyatakan bahwa Pewaris MUHAMMAD SADIK TJAN (ayah kandung) telah meninggal dunia pada tahun 1966 dan meninggalkan ahli waris yang sah yaitu : Hj. SITI ABDULLAH TJAN (isteri), ISMUDAR M. SIDIK (anak laki-laki kandung), HUSEN TJAN (anak laki-laki kandung), USMAN TJAN (anak laki-laki kandung), SRI UNYATI TJAN (anak perempuan kandung), MARIYANI TJAN (anak perempuan kandung), YUSUF MS. TJAN (anak fakelakis kandung), NURMALA TJAN (anak perempuan kandung), NURAINI T JAN (anak perempuan kandung), SALEHA TJAN (anak perempuan kandung), ABIDIN TJAN (anak laki-laki kandung) dan point No. 4. Menyatakan bahwa Pewaris SITI ABDULLAH telah meninggal dunia pada tahun 2010 dan meninggalkan ahli waris yang sah baik yang masih hidup (anak dari Alm. Muhammad Sidik Tjan dan Siti Abdullah) maupun ahli waris pengganti atau dalam bahasa belanda disebut *plaatsvervulling*, umpamanya seseorang meninggal dunia, meninggalkan cucu yang orangtuanya sudah meninggal dunia lebih dahulu maka cucu ini akan menggantikan orang tuanya untuk menerima warisan dari nenek/kakeknya, yakni sebagai berikut:

1. Husna M. Sidik binti Ismudar M. Sidik, Kristin Chan binti Ismudar M. Sidik, Ilham M. Sidik bin Ismudar M. Sidik, Hardin Muhammad bin Ismudar M. Sidik, Hertaty Muhamad binti Ismudar M. Sidik dan Ismid Muhamad bin Ismudar M. Sidik yang berkedudukan sebagai ahli waris pengganti, menggantikan orang tuanya ISMUDAR M. SIDIK yang wafat pada tahun 2006;
2. M. Iksan Tjan bin Husen Tjan, Zul Kadri Tjan Bin Husen Tjan, Abdurahman M. Sidik bin Husen Tjan, Abdurahim Tantu Bin Husen Tjan, Firman jan Bin Husen Tjan, Hary Chandra Bin Husen Tjan yang berkedudukan sebagai ahli waris pengganti, menggantikan Orang tuanya HUSEN TJAN yang wafat tahun 2006;
3. USMAN TJAN;
4. SRI UNYATI TJAN;

Analisis Yuridis Pelaksanaan Putusan Perkara Waris dengan Obyek Sengketa yang
Telah Memiliki Sertifikat Hak Milik

5. Iswaty Arief, S.Mb., Indriaty Arief, A.Md., Muhamad Irham, Pratama Ramadhan yang berkedudukan sebagai ahli waris pengganti, menggantikan orang tuanya MARIYANI TJAN yang wafat tahun 2006;
6. Munirah Juniarti Tjan binti Yusuf M.S Tjan, Irfandi Malik bin Yusuf M.S Tjan, M. Zulham bin Yusuf M.S Tjan dan Aditiya Ramadhan bin Yusuf M.S Tjan yang berkedudukan sebagai ahli waris pengganti, menggantikan orang tuanya YUSUF MS. TJAN yang wafat tahun 2008;
7. NURMALA TJAN;
8. NURAINI TJAN;
9. SALEHA TJAN;
10. ABIDIN TJAN;

Poin No. 5. Menyatakan harta warisan SITI ABDULLAH TJAN Binti ABDULLAH TJAN adalah sebidang tanah kintal bersertifikat Hak Milik No. 00590 / Tanah Tinggi / 2013 atas nama Safrina Djafar, seluas 345 m², yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Tanah Tinggi RT.002 RW.001 Kecamatan Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara dengan gedung/ruko milik Muhamad Daeng Barang, sebelah Timur dengan Jl. Raya Hasan Esa, sebelah Selatan dengan jalan setapak dan sebelah Barat dengan rumah milik alm. Ali Sodara;

Peradilan Agama Ternate merupakan salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu yang ditetapkan oleh Undang-undang. Sehingga Putusan Pengadilan Agama Ternate terkait Sengketa Kepemilikan Hak Milik sebagaimana yang terjadi pada perkara No. 298/Pdt.G/2015/PA.Ternate dalam perkara Gugutan Waris tersebut sekalipun telah memiliki sertifikat dapat diselesaikan pada Pengadilan Agama Ternate sesuai dengan pasal 49 Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang berbunyi pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang a. perkawinan, b. waris, c. wasiat, d. hibah, e. wakaf, f. zakat, g. infaq, h. shadaqah dan i. ekonomi syari'ah.

Pada bidang waris yang dimaksud adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris sehingga dalam perkara ini Pengadilan Agama Ternate tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat Hak milik No. 00590 / atas nama Safrina Djafar sebagaimana dalam Putusannya pada point 7. Menyatakan sertifikat Hak Milik Tanah No. 00590/Tanah Tinggi/ 2013 atas nama Safrina Djafar dikesampingkan. Kaidah hukumnya: Di wilayah Aceh, terhadap sengketa kepemilikan Harta peninggalan di antara para Ahli waris, menurut Peraturan Undang-undang, maka

masalah yang harus diselesaikan lebih dahulu adalah masalah kewarisannya beserta bagian-bagiannya masing-masing ahli waris atas harta Peninggalan tersebut yang harus diselesaikan dan menjadi wewenang pengadilan Agama dan selanjutnya Peradilan Umum akan mengadili masalah/perkara hak milik dari harta Peninggalan tersebut yang dikuasai Pihak Lain.

Memperjelas sertifikat hak milik dalam kedudukannya sebagai harta warisan dalam perkara No. 298/Pdt.G/2015/PA. Ternate maka para penggugat harus mengajukan pembatalan sertifikat berdasarkan putusan Pengadilan Agama Ternate yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana pasal 104 Permen Agraria/BPN no. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yaitu:

1. Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
2. Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pembatalan tersebut didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan pada point No. 2 angka 2 Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah huruf a. Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN) (Sinaga, 2023).

Pembatalan sertifikat selain dilakukan melalui pengadilan juga dapat dilakukan dengan cara pengajuan permohonan diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dalam hal ini Kota Ternate sebagaimana pasal Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 110 yang berbunyi “Permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan”.

Pengajuan Pembatalan hak atas Tanah yang diajukan kepada Menteri melalui kepala kantor pertanahan hanya terkait dengan adanya cacat hukum administrasi a. Kesalahan prosedur; b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; c. Kesalahan subjek hak; d. Kesalahan objek hak; e. Kesalahan jenis hak; f. Kesalahan perhitungan luas; g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah; h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau i.

Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrative. Oleh karna itu, untuk memperjelas kedudukan sertifikat atas nama orang lain yang kedudukannya sebagai harta warisan dapat diajukan pembatalan baik dengan cara mengajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara maupun kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui kantor Pertanahan Kota Ternate, Sehingga dapat dikatakan bahwa putusan Pengadilan Agama Ternate terkait dengan sengketa pertanahan karna harta warisan tidak dapat memberikan kepastian hukum tentang batal tidaknya Hak kepemilikan tanah atau sertifikat.

KESIMPULAN

Kedudukan hukum dari kepemilikan atas tanah yang memiliki sertifikat. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu : 1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum; 2. Tanah diperoleh dengan itikad baik; 3. Tanah dikuasai secara nyata; 4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat, Sehingga kedudukan hukum atas kepemilikan tanah pada Perkara No. 298/Pdt.G/2015/Pengadilan Agama Ternate yang telah memiliki sertifikat masih dapat digugat dengan membuktikan kepemilikan atas obyek tanah yang disengketakan.

Sertifikat hak milik tanah atas nama orang lain dalam kedudukannya sebagai harta warisan. Penerapan pembuktian Sertifikat Hak Milik pada perkara waris dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor 298/Pdt.G/2015/Pengadilan Agama Ternate, ditemukan bahwa Sertifikat Hak Milik dalam perkara waris diterbitkan dan dimohonkan setelah meninggalnya Pewaris tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris lainnya, Sehingga sertifikat atas nama orang lain dalam kedudukannya sebagai harta warisan pada Perkara No. 298/Pdt.G/2015/Pengadilan Agama Ternate berdasarkan putusan Pengadilan Agama Ternate yang dalam putusannya pada point 7. Menyatakan sertifikat Hak Milik Tanah No. 00590/Tanah Tinggi/ 2013 atas nama Safrina Djafar dikesampingkan, masih berlaku dan memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atas tanah selama pihak penggugat belum mengajukan pembatalan sertifikat.

BLIBLIOGRAFI

- Carlie Rudyat, S. H. (2014). *Kamus Hukum*. Tim Pustaka Mahardika.
- M. Yahya Harahap, S. H. (2014). *Hukum Acara Perdata, Jl. Sawo Raya No. 18*.
- Muhammad, N., Agustian, R. A., & Salfutra, R. D. (2018). Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Pemegang Surat Tanda Bukti Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Ditinjau Dari Hukum Agraria. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 12(1), 2028–2047.

- Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5).
- Palenewen, J. Y. (2022). *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*.
- Resmini, W. (2019). Hak Atas Tanah Adat Dan Permasalahannya. *Ganec Swara*, 13(1), 120–125.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Sinaga, H. S. R. (2023). Penerapan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Sengketa Pembelian Tanah Yang Belum Terdaftar/Bersertifikat di Pengadilan Negeri Tanjung Balai. *Honeste Vivere*, 33(2), 130–141.
- Syafril, R. (2013). *Analisis Peranan Lembaga Adat Dalam Menyelesaikan Konflik Tanah Ulayat (Studi Kasus Konflik Tanah Ulayat Masyarakat Adat Kenegerian Gunung Sahilan Dengan Pt. Rapp Di Kabupaten Kampar) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau)*.
- Syarifuddin, M. S. A. (2021). Kedudukan Hukum dan Keabsahan Kepemilikan Hak atas Tanah Warga Negara Asing yang Berasal dari Pewarisan. *Notaire*, 4(3), 373–398.
- Ternate Hal. 16. (n.d.). *Putusan Pengadilan Agama Ternate Nomor 298/Pdt.G/2015/PA*.
- Urip Santoso. (2013). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Ussu, D. (2014). Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata. *Lex Privatum*, 2(1).
- Wowor, K. (2020). Suatu Tinjauan Hak Ahli Waris Atas Harta Warisan Berdasarkan Testamen. *Lex Privatum*, 8(1).

Copyright Holder:

Suhardhono (2023)

First publication right:

[Syntax Idea](#)

This article is licensed under:

