

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN  
GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA  
DALAM SENGEKETA TANAH  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor  
17/Pdt.G/2018/PN.Mar)**

Oleh:

**IVAN SETIAWAN**

**NIM : H1116230**

**SKRIPSI**  
Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum



**PROGRAM STRATA SATU  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS IHSAN GORONTALO  
2020**

**LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING**  
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN**  
**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA**  
**DALAM SENGEKETA TANAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor**  
**17/Pdt.G/2018/PN.Mar)**

Oleh:

**IVAN SETIAWAN**

**NIM : H1116230**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum  
Telah Disetujui Oleh Tim Pembimbing  
Pada Tanggal .....

Menyetujui,

Pembimbing I



**Dr. MUSLIMAH, S.HI.,M.H**  
NIDN : 0917097904

Pembimbing II

  
**RASDIANAH, SH, MH**  
NIDN : 0915057404

**LEMBAR PENGESAHAN TIM PENGUJI**  
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN**  
**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA**  
**DALAM SENGEKETA TANAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor**  
**17/Pdt.G/2018/PN.Mar)**

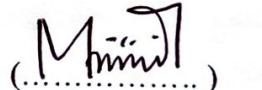
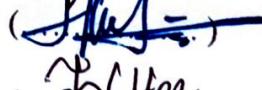
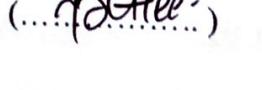
Oleh:

IVAN SETIAWAN

NIM : H1116230

**SKRIPSI**

Telah dipertahankan di depan penguji  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat  
Pada Tanggal 28 Juni 2020

- |                            |         |   |
|----------------------------|---------|---|
| 1. Dr. Muslimah, S.Hi.,M.H | Ketua   | (.....)  |
| 2. Rasdianah, S.H.,M.H     | Anggota | (.....)  |
| 3. Irwan, S.H.,M.H         | Anggota | (.....)  |
| 4. Halisma Amili, S.H.,M.H | Anggota | (.....)  |
| 5. Fatma Faisal, S.H.,M.H  | Anggota | (.....)  |



## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

**Nama : IVAN SETIAWAN**

**NIM : H1116230**

**Konsentrasi : Perdata**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA DALAM SENGKETA TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor 17/Pdt.G/2018/PN.Mar) adalah benar-benar asli/merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Sarjana baik di Universitas Ichsan Maupun Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, 28 Juni 2020

Yang membuat pernyataan,



Ivan Setiawan

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Skripsi ini adalah upaya penulis memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan gorontalo

Skripsi Ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai "**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA DALAM SENGEKETA TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor 17/Pdt.G/2018/PN.Mar)"**

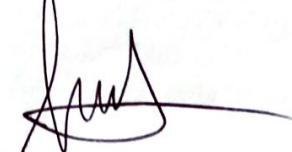
Ucapan terima kasih peneliti sampaikan kepada ;

1. Kedua Orang Tua saya yang selalu memberikan semangat dan dukungan.
2. Kepada Istriku Tercinta yang selalu memberikan dukungan.
3. Bapak Ichsan Gaffar, S.E.,M.Ak Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo
4. Bapak DR. Abdul Gaffar La Tjokke, M.Si, sebagai Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
5. Bapak Amiruddin, M.Kom, sebagai Pembantu Rektor Bidang Akademik Universitas Ichsan Gorontalo.
6. Bapak Dr. Rusbulyadi, SH, MH Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo,

7. Ibu Dr. Muslimah, S.HI.,MH selaku pembimbing I, dan Ibu Rasdianah, SH.,MH, selaku Pembimbing II.
8. Bapak Pembantu dekan Bidang Akademik, Pembantu Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
9. Seluruh staf dosen dan tata usaha di lingkungan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
10. Seluruh Teman – Teman Fakultas Hukum Angkatan 2016 yang selalu memberikan dorongan dan motifasi dalam penyelesaian studi penulis.

Semoga bantuan dan dorongan yang penulis terima dari semua pihak, dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik. Amin.

Gorontalo, April 2020



Ivan Setiawan

## ABSTRAK

Ivan Setiawan. NIM : H1116230. Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor 17/Pdt.G/2018/PN.Mar). Dibawah bimbingan Ibu MUSLIMAH selaku pembimbing I dan Ibu RASDIANAH selaku pembimbing II.

Adapun tujuan dari usulan penelitian ini nantinya yaitu untuk Mengetahui Faktor Yang Menyebabkan Lahirnya Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata Nomor 17/ PDT.G /2018 / PN.Mrs dan untuk Mengetahui akibat hukum terhadap Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata No. 17/PDT.G/2018/ PN.Mr.

Metode dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder.

Hasil dalam peneitian ini yaitu (1) Pertimbangan Hakim Yang Menyebabkan Lahirnya Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Sengketa Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa.Gugatan *error in persona* (gugatan yang diajukan, ditujukan kepada orang yang salah) dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* (orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap) dan Gugatan mengandung cacat atau obscuur libel yakni dalam jawabannya para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dimana gugatan Penggugat terhadap tanah objek sengketa baik letak, batas maupun ukurannya tidak jelas. (2) Akibat Hukum Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam perkara sengketa tanah Putusan Pengadilan Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa. Yaitu Penggugat dapat mengajukan gugatannya kembali ke Pengadilan Negeri Marisa setelah memperbaiki gugatannya. Atau dapat pula melakukan upaya hukum banding.

Berdasarkan hasil penelitian ini maka penulis merekomendasi sebaiknya para pihak penggugat lebih mengetahui dengan jelas mengenai pihak maupun objek sengketa sehingga nantinya dapat dibuktikan di pengadilan.

Kata Kunci : Gugatan Tidak Dapat Diterima, Putusan Pengadilan

## **ABSTRACT**

Ivan Setiawan. NIM: H1116230. Juridical Review of the Plaintiff's Claims Not Acceptable in Sengeketa Land (Study of Marisa District Court Decision Number 17 / Pdt.G / 2018 / PN.Mar). Under the guidance of Mrs. MUSLIMAH as supervisor I and Mrs. RASDIANAH as supervisor II.

Know the Factors That Caused the Birth of Plaintiffs Decision Not Acceptable in Civil Case Number 17 / PDT.G / 2018 / PN.Mrs and to Know the Law on Plaintiffs Claims Decisions Cannot Be Accepted for Civil Cases 17 / PDT.G / 2018 / PN.Mr.

The method in this study uses normative juridical research methods using secondary data.

The results of this research are (1) Judge's Consideration That Caused the Birth of the Plaintiff's Verdicts Verdict Not Acceptable in the Sengeketa Land Case in the Marisa District Court Decision Number: 17 / PDT.G / 2018 / PN. Marisa. Lawsuit for errors in persona (lawsuit filed, submitted to the wrong person) in the form of disqualification or consortium of plurium litis (persons appointed as defendants are incomplete) and Lawsuits made in accordance with the request or obscuur of libel as such in helping the Defendants postulate those who postulate it is called obscuur libel where the Plaintiff's claim on the disputed land object, its location, boundaries and size are unclear. (2) The Legal Consequences of the Plaintiffs' Verdicts Verdict Can Not Be Accepted in the Case of a Conflict in Land Court Decision Number: 17 / PDT.G / 2018 / PN. Marisa Namely the Plaintiff can request the lawsuit back to the Marisa District Court after restoring the lawsuit. Or you can appeal.

Based on the results of this study, the authors propose the plaintiff's recommendations to be further clear about third parties

**Keywords:** Lawsuit Can Not Be Accepted, Court Decision

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTO

*Kesuksesan hanya dapat diraih dengan segala upaya dan usaha yang di sertai dengan doa, karena sesungguhnya nasib seseorang manusia tidak akan berubah dengan sendirinya tanpa berusaha*

### PERSEMBAHAN

*Secercah pemikiran yang begitu tulus dan sederhana, penulis persembahkan kepada Kedua orangtuaku serta Istriku yang paling kukasihi, yang senantiasa mendoakan kebaikan untukku dan memberikan kasih sayang yang tak pernah putus.....*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	ii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI.....</b>	iii
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	iv
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	vi
<b>ABSTRAK .....</b>	vii
<b>ABSTRACT .....</b>	viii
<b>MOTO DAN PERSEMPAHAN .....</b>	ix
<b>DAFTAR ISI.....</b>	x
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	1
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	7
2.1. Peralihan Hak Atas Tanah .....	7
2.2. Dasar Hukum Tentang Tanah .....	15
2.3. Hak Milik Atas Tanah.....	17
2.4. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah.....	24
2.5. Sengeketa Tanah.....	26
2.6. Tinjauan umum Tentang Gugatan .....	27
2.7. Gugatan Tidak Dapat Diterima.....	35
2.8. Kerangka Pemikiran .....	39
2.9. Defenisi Operasional .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	42
3.1. Jenis Penelitian .....	42
3.2. Pendekatan Masalah .....	42
3.3. Sumber Bahan Hukum .....	42
3.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	43

3.5. Analisis Bahan Hukum .....	43
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
4.1. Faktor Yang Menyebabkan Lahirnya Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa.....	44
4.2. Akibat Hukum Putusan Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa .....	72
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>75</b>
5.1. Kesimpulan .....	75
5.2. Saran .....	76

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Indonesia, sebagaimana diamanatkan oleh Undang Undang Pokok Tentang Agraria melalui Pasal 19 ayat (1) bahwa dengan adanya Peraturan Pemerintah nantinya maka akan diadakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh wilayah negara RI sehingga dapat terjamin kepastian hukumnya. Yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. (Maria S.W sumardjono, 2001: 160)

Seluruh isi dari pasal tersebut diatas merupakan suatu keharusan yang tertuju kepada Pemerintah Indonesia agar dengan segera melaksanakan atau menyelenggarakan proses pendaftaran terhadap seluruh Tanah yang ada di Indonesia, sekaligus pula sebagai dasar pijakan hukum terhadap pelaksanaan pendaftaran terhadap tanah sehingga seluruh tanah yang telah dimiliki baik negara atau masyarakat memiliki surat sah yang menandakan bukti hak atas tanah yang nantinya dapat berlaku sebagai suatu alat pembuktian sah memiliki kekuatan hukum yang kuat. Sebagaimana telah dijelaskan melalui pasal 23 ayat (1) UUPA yang mengatur mengenai hak milik, begitupula dengan terjadinya setiap peralihan serta terhapusnya pembebanan hakhak yang lain musti didaftarkan sesuai aturan ketentuan yang telah termaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 32 ayat (1) UUPA tentang Hak Guna Usaha, didalam juga termasuk tentang beberapa persyaratan

pemberiannya, bahwa dalam setiap terjadinya peralihan maupun penghapusan hak tersebut, maka harus di daftarkan sesuai ketentuan yang telah dimaksud didalam Pasal Pasal tersebut.

Guna tindaklanjut beberapa maksud tersebut, maka pemerintah telah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah, dengan adanya peraturan itu maka disenyempurnakan Peraturan Pemerintah yang telah ada sebelumnya. Negara memiliki tugas untuk menyelenggaran pendaftaran terhadap tanah yang dimiliki masyarakat merupakan, dengan tujuan memberikan atau lebih memperjelas status terhadap hak atas tanah di Indonesia. PP No. 24 Tahun 1997 dalam Pasal 3 tentu saja memiliki tujuan. Adapun tujuannya adalah: (Herman Hermit, 2004 : 12)

“Pasal 3

- (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- (3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”

Untuk mewujudkan adanya kebenaran, keadilan dan kepastian hukum serta ketertiban penyelenggaraan sistem hukum maka dibutuhkan adanya badan peradilan negara yang bebas dari pengaruh siapapun yang bertugas untuk menyelenggarakan keadilan dengan baik berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Kekuasaan Kehakiman di Indonesia diatur dalam ketentuan perundang-undangan yakni Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang

Kekuasaan Kehakiman.Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan negara yangmerdeka dalam artinya tidak dipengaruhi oleh kekuasaan eksekutif maupun legislative dalam penyelenggaraan peradilan gunamenegakkan keadilan dan hukum berdasarkan Pancasila dan UUD NRI 1945.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, hakim pada badan peradilan yang berada di bawahnya dalamlingkungan peradilan umum, lingkungan peradilanagama, lingkungan peradilan militer, lingkunganperadilan tata usaha negara, dan hakim pada pengadilankhusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut yang masingmasing mempunyai lingkup kewenangan perkara dibidang tertentu.

Seorang Hakim harus bertindak selaku pembentuk hukum dalam perundangan, dengan kata lain dapat dikatakan bahwa Hakim harus menyesuaikan Undang-Undang dengan hal-hal yang konkret. Oleh karena itu, Hakim turut mempertahankan tata hukum perdata menetapkan apa yang ditentukan oleh hukum dalam suatu perkara,dan keputusan Hakim hanya berlaku pada pihak-pihak yang berperkara saja.

Pada kenyataannya, putusan majelis hakim kemungkinan tidak selamanya memberikan kepuasan kepada para pencari keadilan (masyarakat). Makna sebuah putusan tidak saja mengenai pemberian kepuasan atau tidak memuaskan kepada masyarakat maupun ,tidak menyenangkan atau menyenangkan. Suatu putusan yang memenuhi rasa keadilan adalah putusan yang mempunyai tumpuan-tumpuan konsep yang kuat, dasar hukum yang kuat, alasan-alasan dan pertimbangan pertimbangan (hukum dan atau non hukum) yang kuat. Terhadap putusan tersebut

dirasa adil dan jelas karena diputus atas dasar konsep yang kuat dan sesuai dengan rasa keadilan dalam masyarakat.

Ungkapan Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagai awal pembuka suatu putusan majelis hakim terkandung arti setiap hakim pengadilan yang mengadili dan memutus perkara harus berlaku adil dandipertanggungjawabkan kepada Tuhan Yang Esa. Selanjutnya putusan pengadilan harus memuat ringkasan yang jelas mengenai tuntutan, jawaban para pihak dalam pemeriksaan, alasan dan dasar putusan , peraturan hukum yang bersangkutan, putusan tentang pokok perkara dan banyaknya ongkos perkara, serta pemberitahuan hadir tidak hadirnya kedua belah pihak pada waktu putusan dijatuhkan yang kemudian ditandatangani oleh ketua majelis hakim, anggota majelis hakim, dan panitera sidang.

Dalam prakteknya, putusan Gugatan Tidak Dapat Diterima itu pada dasarnya diberikan oleh Hakim dengan alasan secara hukum yakni pada gugatan mengandung cacat formil, seperti misalnya; pihak tergugat tidak lengkap, obyek gugatan yang tidak jelas (kabur)/ obscure libel, kompetensi absolut dan kompetensi relatifnya. Sehingga dalam perkaranya Hakim telah menjatuhkan putusan Gugatan Tidak Dapat Diterima dikarenakan syarat- syarat formil surat gugatan tidak dipenuhi oleh penggugat di dalam surat gugatannya.

Berdasarkan uraian kasus tersebut maka penulis terarik untuk melakukan penelitian tentang **Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet) Dalam Sengeketa Tanah (Studi Kasus Putusan 17/Pdt.G/2018/PN.Mrs)**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya maka penulis merumuskan beberapa rumusan masalah yaitu :

1. Faktor Apakah Yang Menyebabkan Lahirnya Putusan Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata Nomor 17/ PDT.G /2018/ PN.Mr?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap putusan Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata No. 17/PDT.G/2018/ PN.Mr?

## **1.3. Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan dari penelitian ini nantinya adalah

1. Untuk Mengetahui Faktor Yang Menyebabkan Lahirnya Putusan Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata Nomor 17/ PDT.G /2018 / PN.Mrs.
2. Untuk Mengetahui akibat hukum terhadap Putusan Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata No. 17/PDT.G/2018/ PN.Mr

## **1.4. Manfaat Penulisan**

### **1.4.1. Secara Teoritis**

Diharapkan penelitian ini nantinya dapat menambah khasanah pengetahuan umumnya dalam bidang hukum acara perdata dan khususnya mengenai putusan Pengadilan yang menyatakan Gugatan tidak dapat diterima karena adanya cacat formil. Selain itu pula dapat dijadikan bahan untuk referensi bagi penulis sendiri maupun pembaca.

### **1.4.2. Secara Praktis**

Secara praktis, dapat dijadikan referensi, bahan acuan bagi para yang terlibat proses peradilan, aparat penegak hukum, masyarakat pemerhati hukum, dan masyarakat pencari keadilan pada umumnya, utamanya bagi para pihak yang ingin membuat surat gugatan agar nantinya gugatan yang dibuat dapat memenuhi syarat baik formil maupun materil.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Peralihan Hak Atas Tanah**

Pengertian Peralihan hak atas tanah yaitu bentuk perbuatan hukum yang mana seseorang atau badan hukum melakukan perpindahan hak atas tanah yang mana perbuatan itu dilaksanakan dengan sengaja agar hak tersebut lepas dari pemilik/pemegangnya asal sehingga menjadi hak dari pihak yang lain.

Sejak diundangkannya UUPA maka terjadinya peralihan hak atas tanah bisa dilaksanakan melalui beberapa cara yaitu penukaran, jual beli, pemberian dengan wasiat, penghibahan, ataupun dapat melalui pemberian secara adat dan berbagai perbuatan yang lain dengan maksud untuk melakukan perpindahan hak milik.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang terdapat pada Pasal 37 (1), dijelaskan:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli

yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Tetapi jika diteliti lebih lanjut, maka jual beli yang dilakukan menurut Hukum Adat bukanlah suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan KUHPerdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli, dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan harganya kepada pembeli. Jadi antara pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah.

### 1. Macam-macam peralihan hak atas tanah

“Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua cara secara hukum, yaitu:

- a. Karena perbuatan hukum, yaitu berpindahnya suatu hak atas tanah kepada pihak lain akibat suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan, dengan tujuan agar pihak lain memperoleh haknya seperti jual beli, penukaran, dan pencabutan.
- b. Karena peristiwa hukum, yaitu berpindahnya suatu hak atas tanah kepada orang lain melalui peristiwa hukum yang tidak disengaja seperti meninggalnya pemegang hak sehingga terjadi pewarisan”.

### 2. Hak penguasaan atas tanah

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Ada penguasaan yuridis, yang biarpun memberi

kewenangan untuk menguasai yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

2. Hak atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

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

Menurut Soedikno Mertokusumo (1998:45), wewenang yang dipunyai oleh Pemegang Hak atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

“Beberapa kewenangan itu adalah :

1. Wewenang umum

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

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan”.

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah, yaitu:

1. Permohonan hak atas tanah

2. Pemberian hak baru

3. Peralihan hak (pemindahan hak)

4. Pembebasan hak (pelepasan hak)

5. Pencabutan hak

3. Ketentuan-Ketentuan Dalam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA dan pasal 53 UUPA dikelompokan menjadi 3 bidang, yaitu:

### 1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

### 2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam-macam hak atas tanah ini belum ada.

### 3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feudal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Berkaitan dengan lahirnya hak atas tanah yang tidak dapat masukan kedalam hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara, Eman Ramelan (2000:194) menyatakan bahwa pembentuk UUPA menyadari bahwa dalam perkembangannya nanti akan sangat dimungkinkan timbulnya hak atas tanah yang baru sebagai konsekuensi dari adanya perkembangan masyarakat, hanya saja pengaturannya harus dalam bentuk undang-undang.

System dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA dan pasal 53 UUPA. Hal ini dapat diketahui secara implisit dari ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan drngan undang-undang. Macam-macam ak atas tanah tersebut mempunyau sifat limitative. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan undang-undang pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA memberikan peluang akan lahir hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Pembentukan UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan.

Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna bangunan atas tanah Negara, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak penelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk

bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Ada 2 cara perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum, yaitu:

1. Hak atas tanah diperoleh secara original, yaitu hak atas tanah diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya.

Macam-macam hak atas tanah ini, adalah:

- a. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai yang terjadi atas tanah Negara.
- b. Hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang berasal dari tanah hak pengelolaan.
- c. Hak milik tang diperoleh dari perubahan hak guna bangunan.
- d. Hak guna bangunan yang diperoleh dari perubahan hak milik.
- e. Hak milik yang terjadi menurut hukum adat.
- f. Hak milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari eks tanah milik adat.

2. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivative, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini, yaitu:

- a. Seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain.
- b. Seseorang atau badan hukum mendapatkan hibah tanah hak pihak lain.

- c. Seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain.
- d. Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya.
- e. Seseorang atau badan memperoleh tanah hak melalui lelang.

Subjek hak atas tanah atau pihak-pihak yang dapat memiliki atau menguasai hak atas tanah, adalah:

1. Perseorangan
  - a. Perseorangan atau sekelompok orang secara bersama-sama warga Negara Indonesia.
  - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
2. Badan hukum
  - a. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, perseroan terbatas, yayasan.
  - b. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, misalnya bank asing yang membuka kantor perwakilan di Indonesia.
  - c. Badan hukum privat, misalnya perseroan terbatas, yayasan.
  - d. Badan hukum publik, misalnya departemen, pemerintah daerah.

## **2.2. Dasar Hukum Tentang Tanah**

### **a. Undang-undang Dasar 1945**

Yang terdapat dalam pasal:

#### **Pasal 33 ayat (3)**

Yang berbunyi:

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi kemakmuran rakyat”

**b. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.**

Yang terdapat pada pasal:

**1. Pasal 19 ayat (1), (2), (3), dan (4)**

**a. Ayat 1**

Yang berbunyi:

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

**2. Pasal 20 ayat (1) dan (2)**

**a. Ayat 1**

Yang berbunyi:

“Hak milik adalah terkuat, terpenuh dan turun temurun yang dapat dipunyai atas tanah orang dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (semua hak memiliki fungsi social)”.

**b. Ayat 2**

Yang berbunyi:

“hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

**3. Pasal 26 ayat 1**

Yang berbunyi:

“ Jual-beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah ”.

**c. Kitab Undang-undang Hukum Perdata**

Yang terdapat pada buku ke III Bab V jual beli, pada pasal:

### **1. Pasal 1457**

Yang berbunyi:

“ Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

### **2. Pasal 1458**

Yang berbunyi:

“ Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaannya itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

### **3. Pasal 1459**

Yang berbunyi:

“ Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612,613,616 ”.

## **d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Yang terdapat dalam pasal

### **Pasal 37 ayat (1)**

Yang berbunyi:

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jabatan, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perubahan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

## **2.3. Hak Milik Atas Tanah**

Dalam rangka melaksanakan lebih lanjut politik pertanahan nasional yang dirumuskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dibentuklah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang memuat ketentuan-ketentuan pokok Hukum Tanah Nasional.

Sedangkan yang dimaksud dengan Hukum Tanah Nasional adalah:

- a. Hukum Tanah Nasional (HTN) adalah Hukum Tanah yang berlaku sekarang ini, yang konsepsi, asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokoknya dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mulai berlaku tanggal 24 September 1960, Undang-Undang tersebut lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Hukum Tanah (HT) adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum dalam bentuk tertulis dan tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. (Boedi Harsono: 27).

Adapun hak-hak penguasaan atas tanah adalah hak-hak yang memberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu dengan tanah tertentu yang dihaki. Salah satu kelompok hak penguasaan atas tanah adalah apa yang disebut hak-hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah yang dapat dipunyai perseorangan dan badan-badan hukum yang memberikan kewenangan untuk menggunakan bidang tanah tertentu bagi kepentingan pribadi atau usahanya.

Sedangkan dalam pengertian Hukum Tanah, tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya yang ada hubungannya langsung

dengan tujuan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas dan ketentuan hukum yang berlaku. (Boedi Harsono 27.)

Hak-hak penguasaan tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria meliputi:

- a. Hak Bangsa Indonesia;
- b. Hak Menguasai Negara
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
- d. Hak-Hak Perorangan Atas Tanah, yang terdiri:

1) Hak-Hak Atas Tanah:

- a) Primer yang meliputi: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
- b) Sekunder yang meliputi: Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai dan Hak Menumpang.

2) Hak-Hak Jaminan Atas Tanah

Mengenai Hak Tanggungan, sekarang diatur dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

3) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang mulai berlaku tanggal 31 Desember 1985.

Masing-masing hak penguasaan atas tanah tersebut mempunyai hubungan secara sistematis sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria) Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa:

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

Rumusan tersebut menyatakan adanya hubungan hukum antara Bangsa Indonesia (dalam arti seluruh rakyat Indonesia) dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia.

Dengan demikian Hak Bangsa IIndonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain: Hak Menguasai Negara dan Hak-Hak Perorangan atas Tanah. (Sunario Basuki. Op. cit. hal. 8).

- b. Hak Menguasai Negara (Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria)
- Negara adalah Organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia, demikian dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Ini berarti bahwa Bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan Bangsa Indonesia antara lain meningkatkan kesejahteraan umum (Alinea ke 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945) bagi seluruh rakyat Indonesia. Dan untuk melaksanakan tujuan tersebut Negara Republik Indonesia berkedudukan sebagai Badan Penguasa dan oleh karena itu Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia, agar dapat mengatur tanah-tanah tersebut atas nama bangsa Indonesia melalui peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Pokok Agraria

dan peraturan pelaksanaannya. Sedangkan hubungan hukum itu disebut Hak Menguasai Negara.

Penguasaan Negara atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia bersumber pula pada Hak Bangsa Indonesia (pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria) yang meliputi kewenangan untuk:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah;
  - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah;
  - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria) Berdasarkan pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria, terhadap Hak Ulayat yang masih ada diakui eksistensinya oleh Undang-Undang Pokok Agraria sepanjang Hak Ulayat itu masih hidup. Sedang pelaksanaannya dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria serta kepentingan pembangunan yang diselenggarakan dewasa ini.
- d. Hak-Hak Perorangan Atas Tanah (pasal 4 yuncto 16 Undang-Undang Pokok Agraria dan pasal 51 yuncto 57 Undang-Undang Pokok Agraria)
- 1) Hak-hak atas tanah (primer dan sekunder)  
Berdasarkan Hak Bangsa Indonesia dan Hak Menguasai Negara, perorangan dan badan-badan hukum dimungkinkan menguasai dan

menggunakan tanah untuk memenuhi kebutuhannya masing-masing, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan usahanya, dan Undang-Undang Pokok Agraria menyediakan bermacam-macam hak atas tanah sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan. (Sunario Basuki. Op. cit. hal. 11.)

2) Hak Jaminan Atas Tanah

Selain hak-hak atas tanah ada pula hak perorangan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan, hak jaminan atas tanah dapat dibebankan pada tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (pasal 51 yo 57 Undang-Undang Pokok Agraria). Dalam Undang-Undang Rumah Susun, Fidusia (FEO) dikukuhkan sebagai hak jaminan atas tanah dan obyeknya adalah tanah Hak Pakai (primer yang diberikan oleh negara) dan telah bersertifikat.

3) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk hak yang wajib didaftarkan dan kepada pemegang haknya diberikan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hak tersebut dapat beralih karena pewarisan menurut hukum, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik dan dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain melalui jual beli tanah. (Sunario Basuki. Op. cit. hal. 12.)

Asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan dan pemilikan tanah dan perlindungan yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional kita kepada para

pemegang hak atas tanah, sebagai hukumnya suatu negara yang berdasar atas hukum, adalah bahwa;

“Mengenai penguasaan tanah :

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional kita.
- b. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya, tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana.
- c. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan oleh siapapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak Penguasa / Pemerintah sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.
- d. Oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada.
- e. Dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, haruslah melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama.
- f. Sehubungan dengan apa yang tersebut di atas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya.
- g. Dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum, yang tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, dapat dilakukan pengambilannya secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya.
- h. Dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pihak pemilik tanah berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian.
- i. Bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut haruslah sedemikian rupa hingga bekas pemilik tanah tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya”. (Boedi Harsono : 7)

Macam-macam hak atas tanah (Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA) dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap
  - 1) Hak milik

- 2) Hak guna usaha
  - 3) Hak guna bangunan
  - 4) Hak membuka tanah
  - 5) Hak memungut hasil hutan
- b. Hak atas tanah yang bersifat sementara
- 1) Hak gadai
  - 2) Hak usaha bagi hasil
  - 3) Hak menumpang
  - 4) Hak sewa tanah pertanian

Yang dapat mempunyai tanah hak milik adalah (Pasal 21 UUPA):

- 1) Hanya warga negara Indonesia
- 2) Badan-badan hukum (Bank Negara, koperasi pertanian, badan kegamaan, dan badan sosial)

#### **2.4. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah**

Dalam pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibutikan dengan:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
  - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku Apabila Pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan.

- 2) Asli akta PPAT yang memuat Pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan Apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang. Mekanisme Pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa suatu sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bersifat mutlak apabila memenuhi unsur secara kumulatif, yaitu :

a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum

b. Tanah diperoleh dengan itikad baik

c. Tanah dikuasai secara nyata

d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat, Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota setempat, atau pun ke pengadilan negeri setempat.

## 2.5. Penyelesaian Sengketa Tanah

Untuk menyelesaikan sengketa tentang pertanahan, bisa melalui berbagai jalur seperti penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan atau penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan: (Elza Syarief, (Jakarta : PT. Gramedia, 2014 : 225).

“Penyelesaian tersebut yaitu

a) Penyelesaian Sengketa Pertanahan di luar Pengadilan

Indonesia merupakan salah satu Negara yang sering terjadi sengketa pertanahan, yang penyelesaiannya banyak dilakukan melalui lembaga pengadilan. Namun dengan lamanya proses pengadilan serta mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak, mendorong masyarakat untuk mencari jalan lain yang lebih efektif dan efisien dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di luar pengadilan. Dalam proses penyelesaian sengketa, para pihak berhak memilih proses penyelesaian yang mana akan dijalani. Ketika yang yang dihadapi dan dijalani oleh para pihak tanpa dibantu oleh pihak-pihak lain yang tidak mempunyai kepentingan akan berlanjut pada sengketa yang ada. Sehingga diperlukan adanya kontrol hubungan sosial dari masyarakat itu sendiri yang artinya bahwa pada dasarnya masyarakat itu sendiri aktif menemukan, memilih, dan menentukan hukum sendiri Namun adakalanya diselesaikan oleh pihak lain diluar sengketa secara damai, jika tidak teratasi melalui proses diluar pengadilan maka baru dapat dilakukan melalui proses litigasi di dalam pengadilan atau sengketa tersebut dibawa ke meja hijau. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan pada dasarnya dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk yang dipilih untuk dijadikan forum penyelesaian, dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu dengan tujuan untuk menjamin tidak akan terjadinya atau terulangnya dampak negatif dari sengketa pertanahan tersebut.

b) Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Pengadilan

Apabila telah dilakukan usaha untuk mencapai mufakat bagi para pihak dalam menyelesaikan suatu sengketa, namun tidak ditemukan suatu kesepakatan diantara kedua belah pihak maka para pihak yang bersangkutan dapat mengajukan masalahnya ke Pengadilan dengan mengajukan gugatan kepada pihak lawan.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan merupakan bentuk penyelesaian sengketa dalam ruang lingkup hukum perdata, dimana pada intinya berisi tentang perbuatan melanggar hukum, dan ganti rugi. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) perbuatan melanggar hukum dan ganti rugi diatur dalam Pasal 1365 yang bebunyi bahwa, Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu,

mengganti kerugian tersebut. Dalam hubungannya dengan penyelesaian ganti kerugian sebagai konsekuensi tanggung jawab atas perbuatan melanggar hukum, maka ketentuan Pasal 1365 ini erat terkait dengan Pasal 1243 yang menyatakan bahwa, Pengantian biaya ganti rugi dan bunga karena terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Sedangkan kaitannya dalam pembuktian perlu di kemukakan Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Dalam pengertian ketiga Pasal tersebut dapat disimpulkan seorang penggugat baru akan memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat. Kesalahan disini merupakan unsur yang menentukan pertanggungjawaban yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban ganti kerugian”.

## **2.6. Tinjauan Umum Tentang Gugatan**

### **2.2.1. Pengertian Gugatan.**

Sudikno Mertokusumo mempergunakan istilah gugatan ini dengan istilah: tuntutan Perdata tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak- pihak lain (Jethian Baru Van Hoeve 2004:599), sedangkan menurut R. Subekti mempergunakan istilah gugatan, yaitu : Gugatan yang dituangkan dalam Surat Gugatan, dan setiap perkara perdata diajukan ke Pengadilan Negeri dalam bentuk Surat Gugatan (Jethian Baru Van Hoeve 2004:28), hal ini sesuai dengan praktek yang terjadi dalam peradilan perdata di Indonesia, khususnya di Pengadilan Negeri dimana setiap pihak merasa kepentingannya dirugikan oleh pihak lain dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri yang meliputi wilayah hukumnya.

Gugatan perdata adalah gugatan *contentiosa* yang mengandung sengketa di antara pihak yang berperkara yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan dengan posisi para pihak:

- a. Yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut dan bertindak sebagai penggugat,
- b. Sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian, disebut dan berkedudukan sebagai tergugat (M. Yahya Harahap, 2011: 47)

Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*). (Sudikno Mertokusumo, 2006:52)

Sementara itu, menurut Darwin Prinst yang dikutip oleh Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut. (Mulyadi, 1996:15-16)

Ciri yang melekat pada gugatan perdata atau dalam persidangan lazimnya hanya disebut sebagai gugatan adalah: (M. Yahya Harahap, 2011: 47).

- 1) Permasalah hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa (*disputes, differences*),
- 2) Sengketa terjadi diantara para pihak, paling kurang diantara dua pihak,

- 3) Berarti gugatan perdata bersifat partai (*party*), dengan kompisisi pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat (yang mengajukan gugatan) dan pihak yang lain berkedudukan sebagai tergugat (pihak lawan).

### **2.2.2. Bentuk Gugatan**

Bentuk surat gugatan dibagi menjadi dua yaitu :

a. Bentuk Lisan

Pasal 120 HIR/144 R.Bg menyatakan bilamana penggugat tidak dapat menulis, maka gugatan dapat diajukan secara lisan kepada ketua Pengadilan. Ketua Pengadilan tersebut membuat catatan atau menyuruh membuat catatan tentang gugatan itu. Dan dalam R.Bg menyatakan bahwa gugatan secara lisan, tidak boleh dilakukan oleh orang yang dikuasakan. (M. Fauzan, 2005:13).

b. Bentuk tertulis

Gugatan yang paling diutamakan adalah gugatan dalam bentuk tertulis. Hal ini ditegaskan dalam pasal 118 ayat (1) HIR yang menyatakan bahwa:

“Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.” (Ropau Rambe, 2004:241)

Selain HIR yang menjelaskan tentang gugatan tertulis, R.Bg juga menjelaskan hal serupa melalui pasal 142 ayat (1):

“Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seseorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 147, dengan suatu

surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tegugat, atau jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.” (Ropaun Rambe, 2004:191)

M. Yahya Harahap berpendapat bahwa sesuai perkembangan praktik peradilan yang terjadi, terdapat kecenderungan yang menuntut formulasi gugatan yang jelas *fundamentum petendi (posita)* dan *petitum* sesuai dengan sistem *dagvaarding*. (M. Yahya Harahap, 2011:51)

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam penyusunan surat gugatan yaitu: (Bambang Sugeng dan Sujayadi, 2009:26)

1. Surat gugatan harus ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya (kuasa hukumnya) yang secara tegas disebut sebagai syarat formil surat gugatan berdasarkan Pasal 118 Ayat (1) HIR. Penandatangan gugatan dengan jelas disebut sebagai syarat formal suatu gugatan dalam Pasal 118 ayat 1 HIR yang menyatakan:

“(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”

2. Surat gugatan diberi tanggal dan menyebut dengan jelas identitas para pihak. Identitas tersebut meliputi
  - a. nama lengkap
  - b. alamat atau tempat tinggal,
  - c. umur,
  - d. pekerjaan,

e. agama,

f. suku bangsa.

Tentang pencantuman tangga dalam gugatan tidaklah diatur dalam undang-undang. Sama dengan bila pengertian akta sebagai suatu alat bukti dikaitkan dengan surat gugatan, KUHPER dalam Pasal 1868 mengatur:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat

Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan: Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undangundang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

3. Surat gugatan harus didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relative Gugatan, secara formal harus ditujukan dan dialamatkan kepada pengadilan sesuai dengan kompetensi relatif yang sesuai dalam Pasal 118 HIR:

“(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika

tergugattergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.).

(3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.

(4) Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”

#### 4. *Fundamentum Petendi*

*Fundamentum Petendi* atau *posita* berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan. *Posita* berisi dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar, serta alasan-alasan daripada tuntutan (*middellen van den eis*). Hal tersebut menjadi landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara di persidangan.

*Fundamentum Petendi* atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedang uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada tuntutan. Uraian yuridis ini bukanlah merupakan penyebutan peraturan-peraturan hukum yang dijadikan dasar tuntutan.

Sebagai dasar dari tuntutan, *Fundamentum Petendi* harus memuat hak

atau peristiwa yang akan dibuktikan di persidangan nanti, yang memberi gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan yang diajukan. (Sudikno Mertokusumo, 2006 : 54)

Sebagaimana Pasal 163 HIR (Pasal 283 RBG, 1865 KUHPerdata) mengatur bahwa:

“barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebut suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

##### 5. *Petitum* (tuntutan)

*Petitum* atau tuntutan ialah apa yang oleh penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Jadi *petitum* itu akan dijawab di dalam *dictum* atau amar putusan. Oleh karena itu, *petitum* yang dirumuskan oleh penggugat harus dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusive*: Pasal 94 Rv menentukan bahwa apabila Pasal 8 Rv tidak diikuti, maka akibatnya gugatan batal, bukan tidak dapat diterima). Akan tetapi Putusan Mahkamah Agung Tanggal 16 Desember 1970 berpendapat bahwa tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Dengan demikian, Mahkamah Agung menyamakan tuntutan yang *tidak jelas* dengan yang *tidak sempurna* ( Sudikno Mertokusumo, 2006:55).

“Tuntutan dibagi dalam tiga bentuk yaitu: (Riduan Syahrani, 2004:29)

- a) Tuntutan primer atau tuntutan pokok yang langsung berhubungan dengan pokok perkara.
- b) Tuntutan tambahan, bukan tuntutan pokok tetapi masih ada hubungannya dengan pokok perkara, biasanya tuntutan tambahan berupa: (Bambang Sugeng dan Sujayadi, 2009:28)
  - (1) Tuntutan agar tergugat dihukum membayar biaya perkara

- (2) Tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad*, yaitu tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi.
- (3) Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar bunga (*moratoir*) apabila tuntutan yang dimintakan oleh penggugat berupa sejumlah uang tertentu.
- (4) Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), apabila hukuman itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang selama ia tidak memenuhi isi putusan.
- (5) Tuntutan terkait penyitaan berdasarkan Pasal 226 dan 227 HIR.
- (6) Permintaan agar pengadilan negeri menjatuhkan putusan provisi yang diambil sebelum perkara pokok diperiksa; mengenai hal-hal yang berkenaan dengan tindakan sementara untuk ditaati tergugat sebelum perkara pokok memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c) Tuntutan *subsidiair* atau pengganti selalu diajukan sebagai pengganti apabila hakim berpendapat lain. Tuntutan *subsidiair* biasanya bertuliskan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)”.

Gugatan pihak penggugat juga biasanya dibarengi dengan tuntutan provisi dengan mengemukakan berbagai alasan-alasan. Tuntutan provisi bersifat sementara dan mendesak. Pihak penggugat memohon untuk diadakan tindakan pendahuluan sebelum adanya putusan akhir. Tuntutan ini harus dijatuhkan putusan provisi berdasarkan Pasal 286 Rv. Apabila tuntutan provisi bukan tidak sementara, tetapi sudah materi pokok perkara, cukup alasan menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil atau gugatan melampaui kebolehan yang ditentukan undang-undang. (Yahya Harahap, 2011:885)

## **2.7. Gugatan Tidak Dapat Diterima**

Terdapat berbagai ragam cacat formil yang menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan akhir dengan *dictum* menyatakan gugatan tidak dapat diterima(*Niet Ont van kelijk ver klaard*). Pada putusan tidak dapat diterimanya suatu gugatan (*Niet Ontvankelijk Verklaard/N.O*) bermaksud menolak gugatan di

luar pokok perkara yang menyatakan bahwa : Terhadap putusan N.O, penggugat masih dapat mengajukan lagi tuntutannya, tetapi di dalam prakteknya tidak jarang putusan N.O dimintakan banding. (Sudikno Mertokusumo, 2006:2)

Putusan yang menyatakan tentang gugatan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijk Verklaard* (N.O) adalah :

“Putusan yang dijatuhan oleh Hakim jika eksepsi yang bukan kompetensi absolut dan relatif dikabulkan, maka putusan yang dijatuhan bersifat negatif dalam bentuk menyatakan bahwa gugatan penggugat mengenai pokok perkara tidak dapat diterima disebabkan cacat formil pada surat gugatan dan Hakim tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara tersebut.” (M. Yahya Harahap,2011:428)

Cacat formil yang dapat dijadikan dasar oleh hakim menjatuhkan putusan akhir yang bersifat negatif dalam bentuk amar menyatakan gugatan tidak dapat diterima, antara lain sebagai berikut: (M. Yahya Harahap,2011:888)

- a) Yang mengajukan gugatan adalah kuasa yang tidak didukung oleh surat kuasa khusus berdasarkan syarat yang diatur dalam Pasal 123 HIR jo. SEMA No.1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 4 tahun 1996.
- b) Gugatan mengandung *error in persona*.

Kemungkinan adanya cacat seperti ini bisa berbentuk sebagai berikut:

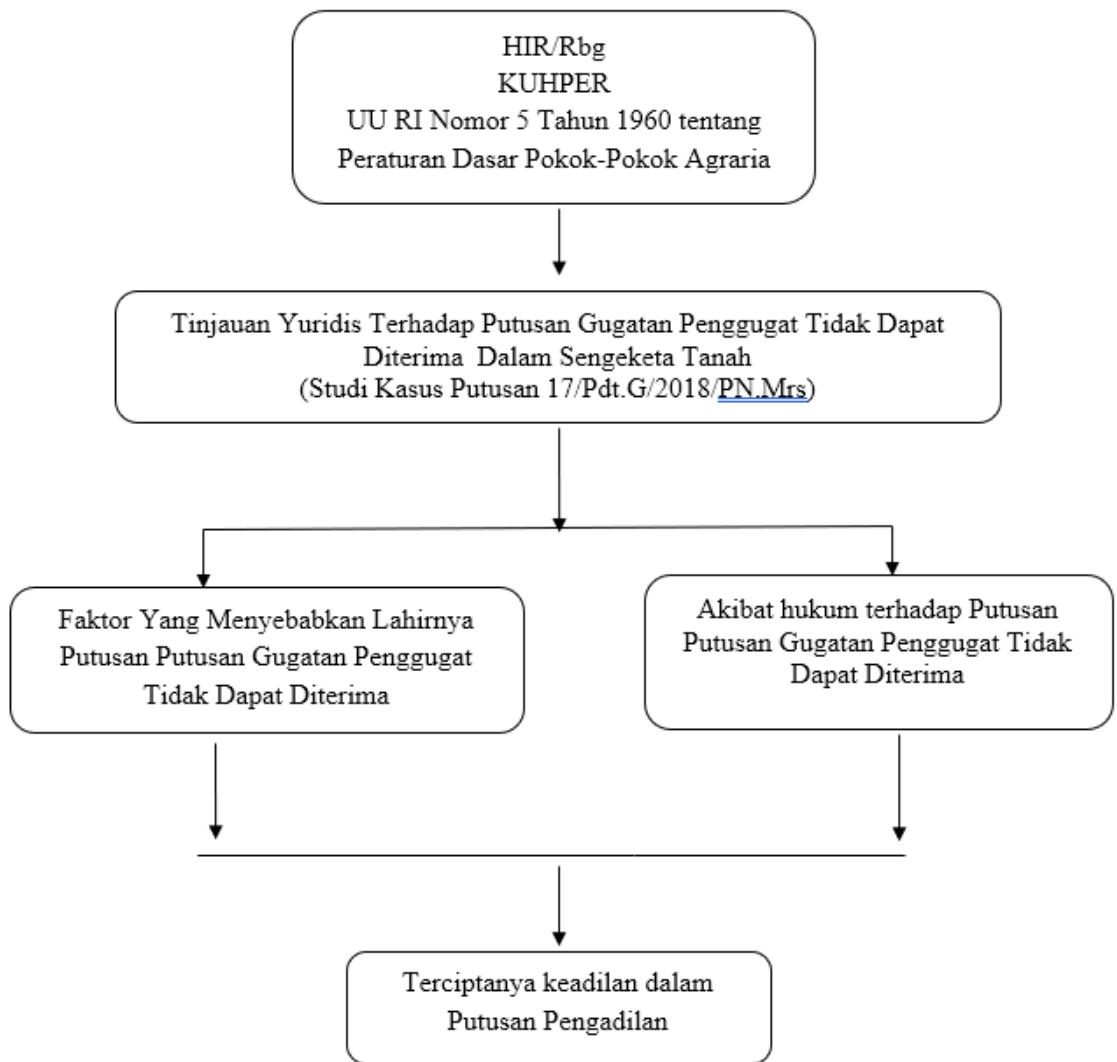
(M. Yahya Harahap,2011:438)

“Kemungkinan cacat tersebut :

1. *Diskualifikasi in person*, yakni yang bertindak sebagai penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan PN atau terhadap perkara tersebut. Dalam hal demikian, tergugat dapat mengajukan *exception in persona*, atas alasan *diskualifikasi in person*, yakni orang yang mengajukan gugatan bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu.

2. *Gemis aanhoedanigheid*, yakni pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru. Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Kemudian A menarik C sebagai tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tidak menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A.
  3. *Plurium litis consortium*, yakni yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.
  4. Gugatan di luar yurisdiksi absolut atau relatif pengadilan. Apa yang disengketakan berada di luar kompetensi atau yurisdiksi absolut peradilan yang bersangkutan, karena perkara yang disengketakan termasuk kewenangan absolut peradilan lain. Kewenangan absolut merupakan kewenangan mengadili berdasarkan badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu. Misalnya, pengadilan tata usaha negara untuk sengketa tata usaha negara, pengadilan negeri dan pengadilan agama. Sedangkan kompetensi relatif merupakan kewenangan mengadili berdasarkan wilayah hukumnya. Misalnya, gugatan diajukan ke PN tempat tinggal tergugat apabila objek sengketa adalah benda bergerak, untuk objek sengketa yang merupakan benda tetap, gugatan diajukan ke PN tempat benda tersebut berada, dan lain sebagainya. (Yahya Harahap, 2011:889)
- c) Gugatan *obscuur libel*.
- Mengandung cacat *obscuur libel* yaitu gugatan penggugat kabur, tidak memenuhi syarat jelas dan pasti (*duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Hal tersebut juga diatur dalam Pasal 8 Rv. Makna gugatan yang kabur memiliki spektrum yang sangat luas, diantaranya bisa berupa: (Yahya Harahap, 2011:889)
- 1) Dalil gugatan atau *fundamentum petendi*, tidak mempunyai dasar hukum yang jelas.  
Suatu gugatan dianggap kabur apabila dalil gugatan tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang melatarbelakangi gugatan. Misalnya, gugatan tidak menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa penggugat memperoleh objek sengketa. Tidak menjelaskan siapa saja yang berhak atas harta warisan. Hal tersebut ditegaskan dalam Putusan MA No. 239 K/SIP/1968, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan tidak berdasar hukum, harus dinyatakan tidak dapat diterima bukan ditolak.
  - 2) Objek sengketa yang tidak jelas  
Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah”.

## 2.8. Kerangka Pemikiran



## **2.9.Defenisi Operasional**

1. Pengadilan Negeri merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau kota.
2. Putusan Pengadilan adalah Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak.
3. Gugatan adalah suatu tuntutan terhadap pihak lainnya dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut.
4. Gugatan tidak dapat diterima adalah putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil
5. Sengketa tanah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau beberapa objek tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak.
6. Surat Kuasa adalah surat yang berisi pelimpahan wewenang dari seseorang kepada Orang lain atau kuasa hukumnya. Pelimpahan wewenang dapat mewakili pihak yang memberi wewenang

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis Penelitian Hukum.**

Dalam penelitian ini yang membahas tentang putusan yang dijatuhkan hakim dengan putusan gugatan tidak bisa diterima menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode ini lebih mengutamakan data sekunder yakni bahan hukum yang berasal dari kepustakaan dan putusan hakim pengadilan Negeri Marisa.

#### **3.2. Pendekatan Masalah.**

Dalam metode penelitian hukum normatif terdapat beberapa pendekatan yang digunakan. Dalam penelitian ini pendekatan hukum yang digunakan adalah pendekatan undang-undang, Pendekatan kasus dan pendekatan konseptual.

#### **3.3. Sumber Bahan Hukum.**

Dalam penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer yakni Putusan Pengadilan Negeri Marisa, Undang – Undang Terkait, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan HIR/Rbg.
2. Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen – dokumen resmi seperti buku-buku teks, kamus hukum, jurnal hukum dan komentar – komentar atas putusan pengadilan.

3. Bahan hukum Tersier terdiri dari doktrin – doktrin yang diberikan oleh para pakar atau ahli hukum

#### **3.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.**

Untuk memperoleh bahan hukum yang dilakukan penulis dalam penulisan skripsi ini, yaitu dengan mengambil Putusan Pengadilan Negeri Marisa sesuai dengan pokok bahasan, mengeventarisir peraturan perundang – undangan yang terkait, serta mengutip berbagai literatur yang digunakan nantinya. Semua bahan hukum dari bahan hukum primer, bahan hukum, sekunder dan bahan hukum tersier dirangkum dan dikaji lebih dalam untuk mendapatkan dsahasil yang dimaksud.

#### **3.5. Analisis Bahan Hukum**

Setelah bahan hukum telah dirangkum dan dikumpulkan maka selanjutnya seluruh bahan tersebut akan dianalisa secara kualitatif dengan deskriptif analitis . Bahan hukum tersebut kemudian diuraikan ke dalam bentuk-bentuk kalimat yang tersusun secara sitematis.sehingga dapat menjawa segala rumusan masalah yang telah ada.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Faktor Yang Menyebabkan Lahirnya Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa.**

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor 17/Pdt.G/2018/PN.Mar. yang mana mengadili para pihak yang berperkara yakni penggugat Ely Suleman, Umur 57 Tahun, pekerjaan Urusan Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, bertempat tinggal di Desa Botubilotahu Kecamatan Marisa Kabupaten Pohuwato, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Mansur N. Lamalango, SH dan Iskandar Daulima, SH, keduanya Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor di Jln. Achmad A. Wahab Desa Mongolato Kecamatan Telaga Kabupaten Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marisa pada tanggal 14 Mei 2018 dengan register nomor 22/HK.SK/2018. Tergugat dalam hal ini melawan pada tergugat :

1. Boki Habibi, jenis kelamin perempuan, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, pekerjaan Urusan Rumah Tangga, bertempat tinggal di Desa Marisa Utara Kecamatan Marisa Kabupaten Pohuwato, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
2. Yusran Suleman, jenis kelamin perempuan, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di

Desa Buntulia Tengah Kecamatan Buntulia Kabupaten Pohuwato,  
selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

Keduanya memberikan kuasa kepada RISNO ADAM, SH, Advokat/  
Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/ Pengacara dan Konsultan  
Hukum RISNO ADAM, SH & Rekan, yang beralamat di Jalan Trans Sulawesi Desa  
Palambane Kecamatan Randangan Kabupaten Pohuwato, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 27 Agustus 2018, yang telah diterima dan didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marisa tanggal 29 Agustus 2018 dengan nomor  
register 51/HK.SK/2018.

Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Agustus 2018 yang diterima dan  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marisa pada tanggal 8 Agustus  
2018 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Maret.

Adapun duduk perkara dalam sengketa tersebut yaitu :

Gugatan dalam perkara ini sudah pernah diajukan ke Pengadilan Negeri  
Marisayang terdaftar dibawah nomor 17/Pdt.G/2017/PN. Mrs tanggal 13 Juli 2017  
dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marisa pada tanggal 26  
Februari 2018, yang amar putusannya antara lain menyatakan gugatan Penggugat  
tidak dapat diterima sehingga gugatan ini diajukan lagi oleh Penggugat.

Penggugat Eli Suleman memiliki sebidang tanah kebun seluas  $\pm$  10.532 M<sup>2</sup>  
yang terletak di Dusun Mootinelo Desa Botubilotahu Kecamatan Marisa Kabupaten  
Pohuwato dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Utara dengan jalan, tanah kebun milik Rais Radji dan Nurhayati  
Polumulo  $\pm$  114 M;

- Timur dengan tanah milik Ardin Pakili, Dira Pakaya dan Sumarni Suleman ± 134 M;
- Selatan dengan tanah kebun milik Yacob Suleman ± 78 M;
- Barat dengan tanah milik Abjul Suleman, Saipul Suleman, Anwar Suleman Dan Man Heito ± 127 M;

Dan diatas tanah objek sengketa terdapat tanaman tahunan milik Penggugat berupa :

- Pisang 96 rumpun dewasa dan 60 rumpun remaja;
- Coklat 675 pohon dewasa (sudah berbuah) 208 pohon yang remaja;
- Sukun 2 pohon yang dewasa (sudah berbuah) 60 pohon yang remaja;
- Langsat 3 pohon yang dewasa (sudah berbuah) 5 pohon yang remaja;
- Kelapa 25 pohon yang dewasa (sudah berbuah);

Semua tanaman tahunan tersebut termasuk pagar kebun sengketa telah dirusak/ dibabat habis dan dimusnahkan oleh para Tergugat, sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat atas tindakan brutal oleh para Tergugat tersebut patut menurut hukum dibebankan kepada para Tergugat. Tanah kebun/ kintal tersebut asalnya dari leluhur kakek Penggugat Alm. Suleman Pakayayang dibukanya sendiri semasa hidupnya pada sekitar tahun 1883 (masih jaman Belanda) dengan luas kurang lebih 26 hektar atau dengan ukuran panjang 700 depa dan lebar 300 depa atau 770 M x 330 M;

Setelah meninggalnya Alm. Suleman Pakayatanah kebun hasil bukaannya tersebut dimiliki/ dikuasai secara turun temurun oleh keluarga/ ahli warisnya. Kemudian tanah kebun tersebut sudah terbagi waris dan bagian Penggugat adalah

tanah kebun objek sengketa dalam perkara ini. Pada sekitar tahun 1928 sebagian tanah hasil bukaan dari kakek Penggugat Alm. Suleman Pakayatersebut dikuasai oleh keluarga Madu Ispa/ Temey Habibu s/d tahun 1993 dan sebahagian tetap dikuasai oleh ahli waris/ keturunan dari Alm. Suleman Pakaya. Alm. Suleman Pakaya semasa hidupnya mempunyai 7 orang anak yaitu :

1. Ombu suleman
2. Ismail suleman
3. Somo suleman
4. Noiyo suleman
5. Hasia suleman
6. Hawabi suleman
7. Miu suleman

Semua ahli waris tersebut diatas telah mendapat pembagian tanah kebun hasil bukaan dari Alm. Suleman Pakaya yang seluas ± 26 hektar tersebut telah terbagi habis kepada ketujuh orang keturunan dari Alm. Suleman Pakaya tersebut dan kedua orang Tergugat (Boki Habibi Dan Yusran Suleman) yang merupakan keturunan dari Alm. Ismail Suleman dan Alm. Hawabi Suleman, orang tua mereka tersebut telah mendapat bagian dari tanah kebun tersebut diatas, sehingga kedua orang Tergugat tersebut yang telah menyerobot dan menguasai tanah obyek sengketa milik dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Pada saat itu Penggugat bertetangga dengan Alm. Rasyid Pakili dan Alm. Abdjul Pakili yang merupakan cucu dari Alm. Suleman Pakaya yang pada waktu itu sama-sama mengelola tanah leluhur Alm. Suleman Pakaya, dan menurut

penyampaian dari Alm. Rasyid Pakili dan Alm. Abdjul Pakili semasa hidup mereka kepada Penggugat, mereka mengatakan bahwa siapapun yang datang mengaku-ngaku tentang tanah objek sengketa sebagai miliknya, jangan diterima karena Penggugat yang berhak atas tanah objek sengketa sebagai cicit dari Alm. Suleman Pakaya

Pada tahun 1993 Penggugat yang merupakan cicit dari Alm. Suleman Pakaya bersama dengan suami bernama Yasin Nggilu telah memperoleh dan menguasai tanah objek sengketa sampai dengan tahun 2016 mengelola tanah objek sengketa hampir ± 25 tahun lamanya. Pada tahun 2011 penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat digugat ke Pengadilan Negeri Marisa oleh Yasmin Abayi, Dkk dalam perkara perdata No. 20/Pdt.G/2010/ PN Mrs yang telah diputus pada tanggal 21 Juli 2011 dengan amar putusannya menolak gugatan Penggugat seluruhnya. Kemudian Yasmin Abayi , Dkk mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Gorontalo dengan perkara No. 36/Pdt/2011/PT. Gtlo yang telah diputus pada tanggal 18 November 2011 yang amar putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Marisa tersebut diatas dan kini putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Setelah putusan dalam perkara tersebut berkekuatan hukum tetap kemudian sebagian tanah tersebut telah dibagi-bagikan kepada ± 70 keluarga besar Alm. Suleman Pakaya termasuk pada Tergugat I dan Tergugat II dan bagian Penggugat adalah tanah objek sengketa

Pada bulan Desember 2016 ketika Penggugat datang ke kebun/ tanah objek sengketa ternyata tanah objek sengketa telah dikuasai secara melawan hukum oleh

Tergugat I dan Tergugat II dan semua tanaman tahunan milik Penggugat diatas tanah objek sengketa telah dibabat/ dimusnahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Demikian juga pagar dari tanah objek sengketa telah dirusak oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga perbuatan para Tergugat tersebut telah berakibat merugikan Penggugat secara materil dan sesuai Pasal 1365 KUHPerdata bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat atas tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut harus dibebankan kepada para Tergugat dengan perincian sebagai berikut :

1. Hasil tanah kebun yang tidak dapat digunakan sejak tahun 2016 yang bila ditanami jagung setiap panen ditaksir minimal menghasilkan 12 ton  
 @ Rp. 3.000,- = Rp. 36.000.000,  
 Setahun 2 kali panen x Rp. 36.000,- = Rp. 72.000.000,
2. Tanaman pisang :  
 - Dewasa 96 rumpun x Rp. 100.000 = Rp. 9.600.000,  
 - Remaja 60 rumpun x Rp. 50.000,- = Rp. 3.000.000.
3. Tanaman cokelat :  
 - Dewasa 675 pohon x Rp. 100.000 = Rp. 67.500.000,  
 - Remaja 208 pohon x Rp. 50.000,- = Rp. 10.400.000,
4. Tanaman sukun :  
 - Dewasa 2 pohon x Rp. 100.000 = Rp. 2.000.000,  
 - Remaja 60 pohon x Rp. 50.000,- = Rp. 3.000.000,
5. Tanaman langsat :  
 - Dewasa 3 pohon x Rp. 250.000 = Rp. 750.000,  
 - Remaja 5 pohon x Rp. 50.000,- = Rp. 250.000,
6. Tanaman kelapa :  
 - Dewasa 25 pohon x Rp. 300.000 = Rp. 7.500.000,
7. Pengrusakan pagar ditaksir = Rp. 2.500.000,  
 Jumlah total kerugian = Rp.181.750.000,  
 Terbilang (seratus delapan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Jumlah kerugian tersebut harus dibayar tunai sekaligus secara tanggung renteng oleh para Tergugat kepada Penggugat. Dan apabila para Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini mohon kiranya para Tergugat

dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari yang dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan pelaksanaan eksekusi;

Adapula beberapa orang warga dan anak Penggugat yang menguasai/memiliki sebagian tanah objek sengketa yaitu :

1. Yessy, menguasai tanah objek sengketa ± 600 m<sup>2</sup> dengan batas- batas :
  - Utara dengan tanah milik Rais Radji
  - Timur dengan tanah milik Lisya Nggilu
  - Selatan dengan tanah milik Lisya Nggilu
  - Barat dengan tanah milik Yusman L. Saepon
2. Yusman I. Saepon, menguasai tanah objek sengketa luas ± 600 m<sup>2</sup> yang dibelinya dari Lisya Nggilu (anak Penggugat) dengan batas- batas :
  - Utara dengan tanah milik Rais Radji
  - Timur dengan tanah milik Yessy
  - Selatan dengan jalan
  - Barat dengan tanah milik Hasna Uloli
3. Lilia Panjaitan, menguasai tanah objek sengketa seluas ± 645 m<sup>2</sup> yang dibelinya dari Lisma Nggilu (anak Penggugat) dengan batasbatas :
  - Utara dengan jalan
  - Timur dengan tanah milik Lisma Nggilu
  - Selatan dengan tanah milik Vera Suleman
  - Barat dengan tanah milik Lisma Nggilu
4. Daeng Wandi, menguasai tanah objek sengketa seluas ± 645 m<sup>2</sup> yang dibelinya dari Lisma Nggilu (anak Penggugat) dengan batas-batas :
  - Utara dengan tanah milik Lisya Nggilu
  - Timur dengan tanah milik Eli Suleman
  - Selatan dengan Vera Suleman
  - Barat dengan tanah milik Lisma Nggilu
5. Lisma Nggilu (anak Penggugat) menguasai tanah objek sengketa seluas ± 2.911,10 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara dengan tanah Milik Lisya Nggilu
  - Timur dengan tanah milik Daeng Wandi
  - Selatan dengan tanah milik Vera Suleman
  - Barat dengan Asi Suleman
6. Lisya Nggilu (anak Penggugat) menguasai tanah objek sengketa seluas 2.662 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :
  - Utara dengan jalan
  - Timur dengan tanah milik Lisma Nggilu
  - Selatan dengan tanah milik Lisma Nggilu
  - Barat dengan tanah Arifin Suleman

Mereka (nama-nama) tersebut diatas tidak digugat dalam perkara ini, karena mereka membeli tanah tersebut dari anak Penggugat dan yang 2 (dua) orang adalah anak Penggugat sendiri.

Apabila para Tergugat telah mengupayakan/ menerbitkan surat-surat atas tanah objek sengketa maka semua bentuk surat tersebut mohon dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat atau dinyatakan batal demi hukum;

Mengingat penguasaan para Tergugat atas tanah objek sengketa adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka kepada para Tergugat mohon dihukum untuk mengosongkan tanah objek sengketa dalam penguasaan mereka dari bangunan rumah atau dari harta benda milik para Tergugat dan menghukum pula para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan tanpa beban apapun. Pengosongan dan penyerahan tanah objek sengketa mana bila perlu dengan bantuan alat Negara (polisi/ TNI).

Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk KRISTIANA RATNA SARI DEWI SH, Hakim Pengadilan Negeri Marisa, sebagai Mediator. Namun berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 September 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil. Oleh karena itu dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat.

Dalam proses pemeriksaan perkara sampai dengan putusan pengadilan, Majelis Hakim yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Marisa adalah

WIYANTO, SH., MH Ketua Pengadilan Negeri Marisa sebagai Hakim Ketua Majelis, HAMSURAH, SH dan KRISTIANA RATNA SARI DEWI, SH. Adapun isi dari gugatan yang diajukan oleh Para tergugat terdiri dari :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah kebun seluas ± 10.532 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Mootinelo Desa Botubilotahu Kecamatan Marisa Kabupaten Pohuwato, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Utara dengan jalan, tanah kebun milik RAIS RADJI dan NURHAYATI POLUMULO ± 114 m
- Timur dengan tanah milik ARDIN PAKILI, DIRA PAKAYA dan SUMARNI SULEMAN ± 134 m
- Selatan dengan tanah kebun milik YACOB SULEMAN ± 78
- Barat dengan tanah milik ABDJUL SULEMAN, SAIPUL SULEMAN, ANWAR SULEMAN dan MAN HEITO ± 127 m;

Dan diatasnya terdapat tanaman tahunan berupa :

1. Pisang 96 rumpun dewasa dan 60 rumpun remaja;
2. Cokelat 675 pohon dewasa (sudah berbuah) 208 pohon yang remaja
3. Sukun 2 pohon yang dewasa (sudah berbuah) 60 pohon yang remaja

4. Langsat 3 pohon yang dewasa (sudah berbuah) 5 pohon yang remaja
5. Kelapa 25 pohon yang dewasa (sudah berbuah)  
Adalah milik Pengugat;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I Bokie Habibi dan Tergugat II Yusran Suleman yang telah menguasai tanah obyek sengketa dan merusak pagar serta membabat habis/ memusnahkan tanaman tahunan diatasnya adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
  1. Hasil tanah kebun yang tidak dapat digunakan sejak tahun 2016 yang bila ditanami jagung setiap panen ditaksir minimal menghasilkan 12 ton  
 @ Rp. 3.000,- = Rp. 36.000.000,  
 Setahun 2 kali panen x Rp. 36.000,- = Rp. 72.000.000,
  2. Tanaman pisang :  
 - Dewasa 96 rumpun x Rp. 100.000 = Rp. 9.600.000,  
 - Remaja 60 rumpun x Rp. 50.000,- = Rp. 3.000.000,
  3. Tanaman cokelat :  
 - Dewasa 675 pohon x Rp. 100.000 = Rp. 67.500.000,  
 - Remaja 208 pohon x Rp. 50.000,- = Rp. 10.400.000,
  4. Tanaman sukun :  
 - Dewasa 2 pohon x Rp. 100.000 = Rp. 2.000.000,  
 - Remaja 60 pohon x Rp. 50.000,- = Rp. 3.000.000,
  5. Tanaman langsat :  
 - Dewasa 3 pohon x Rp. 250.000 = Rp. 750.000,  
 - Remaja 5 pohon x Rp. 50.000,- = Rp. 250.000,
  6. Tanaman kelapa :  
 - Dewasa 25 pohon x Rp. 300.000 = Rp. 7.500.000,
  7. Pengrusakan pagar ditaksir  
 Jumlah total kerugian = Rp.181.750.000,  
 Terbilang (seratus delapan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

5. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari apabila lalai mematuhi isi putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan pelaksanaan eksekusi;
6. Menyatakan semua bentuk surat yang telah diupayakan/ diterbitkan oleh para Tergugat atas tanah objek sengketa tidak sah dan batal demi hukum atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;
7. Mengosongkan tanah objek sengketa dari bangunan rumah atau dari semua harta benda milik para Tergugat dan menghukum para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan tanpa beban apapun. Pengosongan dan penyerahan tanah objek sengketa mana bila perlu dengan bantuan alat Negara (polisi/ TNI);
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada vezet, banding dan kasasi diajukan;
9. Menghukum pula para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Berkenaan dengan gugatan Penggugat tertanggal 8 Agustus 2018, kami para Tergugat I dan II mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat yang diwakili oleh Penasihat Hukum dan setelah mencermati dan mengkaji seluruh dalil atau keterangan Penggugat dalam isi gugatannya tentang tanah sengketa seluas 10.532 M<sup>2</sup> adalah milik Penggugat.  
Apa yang didalilkan Penggugat tersebut didalam gugatannya terhadap tanah objek sengketa milik Penggugat adalah tidak benar;
2. Bahwa menurut Penggugat tanah sengketa terdapat tanaman tahunan sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan Penggugat patut dibuktikan oleh Penggugat bukan hanya direka-reka yang hanya mempengaruhi benak Majelis Hakim saja untuk bisa percaya dengan isi gugatan Penggugat tanpa didasari dengan bukti-bukti yang ada, sebab menurut hemat kami para Tergugat, Penggugat tidak pernah menanam tanaman apapun di tanah sengketa sebagaimana yang telah diuraikan didalam gugatannya, karena tanah yang dikuasai oleh para Tergugat tidak ada sangkut pautnya terhadap tanah milik Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam gugatannya;
3. Bahwa gugatan mengandung *cacat error in persona* dalam *plurium litis consortium*. Maka hal ini telah menjadi pendirian dari Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurang formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) atau tidak jelas.

5. Bahwa Alm. Ismail Suleman telah meninggalkan anak Rumi Suleman serta sebidang tanah yang berukuran dan berbatasan langsung adalah :

- Timur : berbatasan dengan tanah ahli waris Alm. Abdjul Nteolo/ Nteolo Suleman ukuran 38 M<sup>2</sup>
- Utara : berbatasan dengan tanah ahli waris Alm. Abdjul Nteolo/ Nteolo Suleman ukuran ± 38 M<sup>2</sup>;
- Selatan : berbatasan dengan tanah Yakob Suleman, Vera Suleman ukuran ± 100 M<sup>2</sup>;
- Barat : berbatasan dengan tanah Lin Suleman, Hasrin Suleman ukuran ± 43 M<sup>2</sup>;

Dan sekarang tanah warisan tersebut dikuasai oleh Rumi Suleman sampai dengan sekarang dan Tergugat I hanya mengurus saja sebidang tanah milik Ibu Rumi Suleman sebab beliau sudah tua sehingga dipercayakan kepada Tergugat I untuk mengurus sebidang tanah miliknya, sehingga dapat disimpulkan hanya Tergugat I yang dilibatkan dalam perkara ini sehingga patutlah gugatan Penggugat harus ditolak;

6. Bahwa tanah milik Alm. Nteolo Suleman dan Almarhuma Tanisi Giasi yang belum terbagi waris;

7. Bahwa sebidang tanah warisan Alm. Nteolo Suleman dan Almarhuma Tanisi Giasi yang belum terbagi waris adalah berukuran dan batas-batasnya sebagai berikut : - Utara : berbatasan dengan jalan desa berukuran ± 83 M<sup>2</sup>; - Timur : berbatasan dengan tanah Irfan Nawai Nona

Suleman, Tuu Suleman, Neko Suleman, Majit Suleman berukuran ± 83 M<sup>2</sup>; - Selatan : berbatasan dengan tanah ahli waris Alm. Ismail Suleman (Rumi Suleman), Ibu Lusi, Ibu Roni berukuran ± 173 M<sup>2</sup>; - Barat : berbatasan dengan tanah Joko Masloman, Rais Raji, Muskina Hunou, Baben, Usman, Peri/ Salma, Peri Rupu berukuran ± 100 M<sup>2</sup>;

8. Bahwa gugatan Penggugat tidak benar serta tidak didukung oleh fakta atau peristiwa (Chicaneus proses) dimana Alm. Ismail Suleman telah menguasai sebidang tanah sejak tahun 1942 dan sekarang dikuasai oleh Ahli waris Ibu Rumi Suleman. Dan Abdjul Nteolo/ Nteolo Suleman telah menguasai sebidang tanah sejak tahun 1942 dan sekarang dikuasai oleh ahli waris bersama saudara Tergugat II, kedua lokasi sebidang tanah milik Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abdjul Nteolo/ Nteolo Suleman semasa dikuasai sejak tahun 1942 sampai bulan Juni tahun 2017 tidak pernah terjadi masalah dengan siapapun serta peristiwa atau perbuatan melawan hukum seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya;
9. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada intinya Tergugat I dan Tergugat II menolak apa yang didalilkan Penggugat. Karena tanah yang dikuasai oleh Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman adalah benarbenar pemilik tanah yang sebenarnya yang dikuasai sejak tahun 1942 dan sampai dengan tahun sekarang adalah ahli waris yang menguasai dan semasa menguasai tanahnya sejak tahun 1942 sampai dengan tahun 2017 tanah warisan tersebut tidak ada masalah

hukum dengan pihak lain, baik Alm. Suleman Pakaya maupun dengan keturunan Alm. Suleman Pakaya. Namun pada bulan Juni tahun 2017 Penggugat mempersoalkan dan mengaku sebagai cicit dari Alm. Suleman Pakaya, bahwa tanah yang dikuasai oleh ahli waris Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman adalah milik Alm. Suleman Pakaya hal ini sangat ironis dimana Penggugat hanya mengada-ada apa yang didalilkan didalam gugatannya untuk kepentingan Penggugat itu sendiri demi menguasai sebidang tanah milik orang lain tanpa hak, hal tersebut harus ditolak sebab tidak berkekuatan hukum yang mengikat dan patut dibuktikan oleh Penggugat;

10. Bawa dalil Penggugat pada tahun 1993 Penggugat merupakan cicit dari Alm. Suleman Pakaya bersama suaminya dan menguasai sebidang tanah serta mengelolanya dengan bercocok tanam hampir 25 tahun lamanya. Hal ini hanyas ebubah reka-reka oleh Penggugat, hal yang tidak masuk akal bahwa seorang cicit menguasai dan mengelola sebidang tanah dengan cukup lama, padahal sepenuhnya para Tergugat yang berhak lebih awal terhadap tanah warisan adalah anak kandung Alm. Suleman Pakaya yaitu Somo Suleman, Noiyo Suleman, Hawabi Suleman, Ismail Suleman, Hasia Suleman, Miu Suleman dan semuanya sudah meninggal dunia. Ketika Alm. Suleman Pakaya masih hidup ke 7 orang anak ini telah mendapatkan pembagian harta warisan esuai dengan peraturan yang berlaku. Dan tanah pembagian Alm. Ismail Suleman yang menguasai sekarang adalah anak kandungnya sendiri yaitu Rumi/ Rumu

Suleman tante dari Tergugat I yang tanahnya sebelah utara berbatasan langsung dengan tanah warisan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman yang dikuasai oleh ahli waris yaitu Tergugat II bersama saudara lainnya

11. Bahwa dimana Penggugat mendalilkan pernah digugat oleh Yasin Abay Cs melawan Yasin Nggilu (suami Penggugat) di Pengadilan yang sama yaitu Pengadilan Negeri Marisa. Hal ini sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II adalah benar dan ahli waris dari para Tergugat sempat ada yang saksi pada waktu itu, akan tetapi bukan tanah warisan milik Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman yang sekarang ini yang dikuasai oleh ahli waris. Dan tanah yang dipermasalahkan Abay Cs melawan Yasin Nggilu pada tahun 2011 adalah berbatasan langsung dengan tanah milik ahli waris Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman yaitu dibagian timur dan sekarang sebagian tanah yang disengketakan telah dikuasai oleh Bapak Ardin Pakili yang berbatasan langsung dengan tanah warisan Tergugat II dibagian timur, sehingga semua dalil-dalil itupun harus dibuktikan oleh Penggugat di depan persidangan bukan hanya cerita belaka sehingga waktu, tenaga, biaya dan pikiran dari para Tergugat I dan Tergugat II terbuang sia-sia;
12. Bahwa dalil Penggugat dimana Penggugat telah mendalilkan bahwa perkara suaminya Yasin Nggilu melawan Yasin Abay, Cs berkekuatan hukum tetap sehingga dilakukan pembagian tanah kepada 70 keluarga besar Alm. Suleman Pakaya, semua apa yang didalilkan Penggugat didalam gugatannya adalah tidak benar. Padahal cerita yang sebenarnya

tentang harta warisan Alm. Suleman Pakaya Penggugat tidak ketahui yang pasti dan benar, sehingga semua yang didalilkan oleh Penggugat tidak bersesuai dengan fakta dan peristiwa terjadinya pembagian harta warisan yang terjadi, dapat ditarik kesimpulan semua dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada gugatan hanya mempengaruhi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marisa yang memeriksa perkara ini, kami para Tergugat yakin bahwa MAjelis Hakim Pengadilan Negeri Marisa yang memeriksa perkara ini tidak mudah begitu saja meyakini apa isi gugatan Penggugat tanpa didukung dengan bukti-bukti otentik yang berkekuatan hukum yang mengikat;

13. Bahwa tidak benar, selama ini para Tergugat tidak melihat Penggugat bersama suaminya mengelola tanah baik didalam tanah milik ahli waris Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman maupun tanah sekitarnya. Kemudian dalil Penggugat dalam gugatannya dimana Penggugat kaget bahwa Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak sepengetahuan dan izin Penggugat telah menguasai tanah tersebut secara melawan hukum. Semuanya hanya hayalan yang muncul dari benak Penggugat yang menjadi dasar Penggugat sampai menggugat para Tergugat tanpa dasar bukti otentik yang mengikat yang berkekuatan hukum dan semua yang didlaikan patut dikesampingkan;
14. Bahwa pada bulan Desember 2016 Penggugat datang ke kebun/ tanah objek sengketa telah dikuasai para Tergugat secara melawan hukum serta semua tanaman tahunan milik Penggugat telah dimusnahkan,

semua dalildalil Penggugat adalah tidak benarsebab tanah yang dikuasai oleh ahli waris Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman adalah sah demi hukum sejak tahun 1942 sampai dengan sekarang dan tanpa ada sengketa dengan siapapun;

15. Bahwa ada beberapa orang yang telah menguasai tanah milik ahli waris Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman karena ulah Lisya Nggilu anak dari Penggugat mengaku bahwa tanah tersebut milik orang tuanya dengan cara melawan hukum dengan cara preman telah menjual kepada Yessy, Yusman L. Saepon, Lilis Panjaitan dan Daeng Wandi dan ahli warispun sempat menegur kepada Lisya Nggilu tidak diindahkan, sehingga kami sebagai ahli waris telah didatangi oleh oleh Bapak Ardin Pakilidimana beliau telah menyampaikan kepada ahli waris bahwa tanah yang sudah dijual oleh Lisya Nggilu tidak usah dipersoalkan lagi dan diikhlaskan saja, sehingga dengan penyampaian Bapak Ardin Pakili kami ahli waris telah menurutinya sebab beliau adalah panutan (orang besar) dilingkup keluarga Suleman dan Pakaya. Tiba-tiba di tahun 2017 muncul gugatan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyerobot dan menguasai tanah milik Eli Suleman orang tua Lisya Nggilu hal ini telah membuat kami ahli waris panic sebab kami ahli waris Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman termaksud Tergugat I dan Tergugat II tidak sedikitpun menguasai tanah milik Eli Suleman sebagaimana yang telah didalilkan didalam gugatannya, sehingga tanah warisan Alm. Ismail Suleman dan Alm.

Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman menjadi pokok gugatan Penggugat yang dipersoalkan sekarang ini, maka Majelis Hakim patutlah dikesampingkan gugatan atau gugatan Penggugat harus ditolak, karena objek yang dipersoalkan oleh Penggugat bukan miliknya sendiri yang hanya direka-reka oleh Penggugat

16. Bahwa berdasar uraian diatas, olehnya para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, segala surat-surat yang mungkin ditimbulkan harus ditolak dan tidak sah serta batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Setelah menjalani proses persidangan dalam jawab menjawab, replik penggugat, duplik tergugat dan diikuti dengan pengajuan bukti- bukti berupa surat-surat dan saksi- saksi dari para pihak, dan Majelis Hakim yang memeriksa,mengadili dan memutus perkara ini memberikan putusan

#### M E N G A D I L I

#### DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat; DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.900.000,

**Analisis Penulis Lahirnya Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa.**

Hakim dalam menjatuhkan Putusan dalam perkara perdata sudah barang tentu berdasarkan dari isi gugatan para penggugat. Seorang penggugat mengajukan surat gugatan kepada ketua pengadilan negeri, ada tiga hal yang harus diperhatikan dalam gugatan sebagai syarat materiil gugatan (Pasal 8 ayat (3) Rv) yakni:

- a. Keterangan lengkap dari para pihak yang berperkara yaitu tentang nama, alamat dan pekerjaan;
- b. Dasar gugatan (fundamentum petendi) yang memuat uraian tentang hukum yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan itu dan memuat uraian tentang kejadian yaitu penjelasan duduk perkaranya;
- c. Apa yang dimohonkan atau dituntut oleh penggugat agar diputuskan oleh hakim (petitum). Yang dituntut itu dapat diperinci menjadi dua macam, yakni tuntutan primair yang merupakan tuntutan pokok, dan tuntutan subsidair yang merupakan tuntutan pengganti apabila tuntutan pokok ditolak oleh hakim. (Mulyadi :43-48)

Berdasarkan hasil seringnya yang menjadi faktor penyebab dijatuhkannya putusan N.O adalah dikarenakan kurangnya pihak Tergugat dan fakta tanah sengketa pada saat Pemeriksaan setempat di lapangan mengenai batas-batas tanah sangatlah berbeda dengan apa yang ditulis di dalam surat gugatan.

Menurut Yahya Harahap (2012 : 888) Gugatan yang syarat formilnya tidak terpenuhi maka gugatan tersebut dapat dikatakan cacat formil.Terdapat berbagai

macam cacat formil yang menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan akhir dengan dictum menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaar). Cacat formil yang dapat dijadikan dasar oleh hakim menjatuhkan putusan akhir yang bersifat negatif dalam bentuk amar menyatakan gugatan tidak dapat diterima, antara lain sebagai berikut :

- a. Yang mengajukan gugatan adalah kuasa yang tidak didukung oleh surat kuasa khusus berdasarkan syarat yang diatur dalam Pasal 123 HIR jo. SEMA No.1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 4 tahun 1996.
- b. Gugatan mengandung error in persona. Mengenai hal tersebut bentuknya ada beberapa macam yakni :
  - a) Eksepsi Diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid person*, yakni yang bertindak sebagai penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atau terhadap perkara tersebut. Dalam hal demikian, tergugat dapat mengajukan exception in persona, atas alasan diskualifikasi in person, yakni orang yang mengajukan gugatan bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu.
  - b) Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat, yakni pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru. Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Kemudian A menarik C sebagai tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tidak menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A.
  - c) *Exceptio Plurium litis consortium*, yakni yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. (Yahya Harahap 2012 :438-439)
- c. Gugatan di luar jurisdiksi absolut atau relatif pengadilan.

Apa yang disengketakan berada di luar kompetensi atau yurisdiksi absolut peradilan yang bersangkutan, karena perkara yang disengketakan termasuk kewenangan absolut peradilan lain. Kewenangan absolut merupakan kewenangan mengadili berdasarkan badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu. Misalnya, pengadilan tata usaha negara untuk sengketa tata usaha negara, pengadilan negeri dan pengadilan agama. Sedangkan kompetensi relatif merupakan kewenangan mengadili berdasarkan wilayah hukumnya. Misalnya, gugatan diajukan ke PN tempat tinggal tergugat apabila objek sengketa adalah benda bergerak, untuk objek sengketa yang merupakan benda tetap, gugatan diajukan ke PN tempat benda tersebut berada, dan lain sebagainya.

- d. Gugatan *obsuur libel*. yaitu gugatan penggugat kabur, tidak memenuhi syarat jelas dan pasti (*duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara). Hal tersebut juga diatur dalam Pasal 8 Rv. Makna gugatan yang kabur memiliki spektrum yang sangat luas, diantaranya bisa berupa :
  - a) Dalil gugatan atau fundamentum petendi, tidak mempunyai dasar hukum yang jelas. Suatu gugatan dianggap kabur apabila dalil gugatan tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang melatarbelakangi gugatan. Misalnya, gugatan tidak menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa penggugat memperoleh objek sengketa. Tidak menjelaskan siapa saja yang berhak atas harta warisan. Hal tersebut ditegaskan dalam Putusan MA No. 239 K/SIP/1968, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan tidak berdasar hukum, harus dinyatakan tidak dapat diterima bukan ditolak.
  - b) Objek sengketa yang tidak jelas. Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah. Menurut M. Yahya Harahap, bahwa terdapat

beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, yaitu :

1. Tidak disebutnya batas-batas objek sengketa. Gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa dinyatakan *obscur libel*, dan gugatan tidak diterima. Namun, penerapan mengenai hal itu haruslah hati-hati dan kasuistik. Tidak dapat dilakukan secara generalisasi. Tidak semua gugatan yang tidak menyebut batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur. Misalnya, objek sengketa terdiri dari tanah yang memiliki sertifikat. Dalam kasus demikian, penyebutan No. sertifikat, secara inklusif meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas dan luas tanah. Tidak ada .
2. Luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat. Penerapan mengenai perbedaan luas tanah yang disebut dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat pun tidak bisa dilakukan secara generalisasi tetapi perlu dilakukan secara kasuistik. Sebagaimana kasus yang terdapat dalam Putusan MA No. 497 K/Pdt/1983. Dalam kasus tersebut, MA berpendapat bahwa PT telah salah dalam menerapkan hukum, karena menyatakan gugatan cacat atas alasan terdapat perbedaan luas yang mencolok mengenai ukuran tanah sengketa. Dalam gugatan disebutkan luas tanah 1.300 m<sup>2</sup> , sedangkan dalam hasil pemeriksaan setempat luas tanah adalah 8.900 m<sup>2</sup> , oleh karena itu objek gugatan dikatakan kabur. Menurut MA, pendapat PT tersebut tidak tepat sebab gugatan telah menyebut batas-batas tanah, dan pada saat pemeriksaan setempat batas-batas itu disetujui bersama oleh penggugat dan tergugat. Dengan begitu kekeliruan penggugat tidak mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan *obscur libel*. MA berpendapat bahwa penetapan dan pengabulan luas tanah yang lebih besar (8.900 m<sup>2</sup> ) dari yang disebut dalam gugatan (1.300 m<sup>2</sup> ) dalam perkara tersebut, tidak melanggar asas ultra petitum partium yang digariskan Pasal 178 Ayat (3) HIR, karena luas yang dikabulkan masih dalam lingkup batas-batas tanah sengketa yang disebut dalam gugatan.
3. Tidak disebutnya letak tanah. Mereka yang bersikap formalistic menghendaki penyebutan dengan jelas desa, kecamatan, dan kabupaten tempat tanah terletak. Apabila lalai menyebutnya, gugatan dianggap *obscur libel*. Hal tersebut ditegaskan dalam putusan MA No. 1149 K/SIP/1975. Namun, ketika telah disebutkan No. Sertifikat dari objeksengketa tersebut, maka secara inklusif

- didalam sertifikat, tercantum batas, letak desa, kecamatan, kabupaten, provinsi dan luas tanah.
4. Tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat. Tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima. Sikap tersebut tertuang dalam putusan MA No. 81K/SIP/1971.
- c) Petitum gugatan tidak jelas. Bentuk petitum yang tidak jelas antara lain sebagai berikut :
1. Petitum tidak rinci. Pada prinsipnya, petitum primair harus rinci. Apabila petitum primair ada secara rinci, baru boleh dibarengi dengan petitum subsidair secara rinci atau berbentuk kompositur (ex aequo et bono). Pelanggaran terhadap hal tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas.
  2. Kontradiksi antara posita dengan petitum. Posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan atau kontradiksi. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Hanya yang didalikan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum.
  3. Gugatan yang diajukan mengandung unsur ne bis in idem. Sesuai dengan Pasal 1917 KUHPerdata, apabila yang digugat telah pernah diperkarakan dengan kasus serupa dan putusan tentang itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata) maka tidak boleh diajukan kembali untuk kedua kalinya.
- d) Gugatan Masih Prematur. Sifat atau keadaan prematur melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian atau dengan kata lain, gugatan yang diajukan masih terlambat dini.
- e) Gugatan telah daluwarsa. Pasal 1941 KUHPerdata, selain merupakan dasar untuk memperoleh hak, juga menjadi dasar hukum untuk membebaskan (release) seseorang dari perikatan apabila telah lewat

jangka waktu tertentu. Jika gugatan yang 37Ibid.Hal.890 65 diajukan penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan undang-undang untuk menggugatnya, berarti tergugat telah terbebas untuk memenuhinya.

Hal ini dapat pula dilihat, bahwa berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 1999 yang menjadi dasar suatu putusan N.O adalah :

1. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. Gugatan *error in persona* (gugatan yang diajukan, ditujukan kepada orang yang salah) dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* (orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap);
3. Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel*;
4. Gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Berdasarkan SEMA di atas, apabila disandingkan dengan Putusan yang Penulis teliti di dalam pertimbangan hakim bahwa :

1. Gugatan *error in persona* (gugatan yang diajukan, ditujukan kepada orang yang salah) dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* (orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap).

Gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* dikarenakan ibu Rumi/ Rumu Suleman (tante Tergugat I) dan saudara dari Tergugat II yang juga menguasai tanah warisan tidak ikut digugat, dimana Penggugat tidak memasukkan ahli waris yang sebenarnya yang menguasai penuh terhadap tanah warisan tersebut baik Tergugat I dan Tergugat II dari Alm. Ismail Suleman dan Alm. Abjul Nteolo/ Nteolo Suleman sebagai pihak dalam perkara a quo. Istilah *error in persona* dikategorikan sebagai gugatan yang dialamatkan kepada orang yang salah. kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat, maupun kekeliruan terhadap yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasikan sebagai mengandung *error in persona*. Para Tergugat dalam jawabannya mengemukakan eksepsi *error in persona* yang

diklasifikasikan dalam bentuk gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) dimana para Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat tidak lengkap, masih ada orang lain yang seharusnya ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*. Berdasarkan prinsip dan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1997 dinyatakan bahwa adalah sepenuhnya mutlak hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang hendak digugatnya, namun Hakim patut untuk cermat dalam menilai apakah tidak digugatnya seseorang dalam suatu gugatan dapat berimplikasi terhadap putusan yang dikualifikasi sebagai putusan yang non executable, karena pada hakikatnya penarikan pihak-pihak secara lengkap dalam gugatan diperlukan agar putusan secara tuntas menentukan status hubungan hukum para pihak sehingga tidak menyulitkan kelak dalam pelaksanaan eksekusi putusan;

Berdasar uraian pada posita gugatan Penggugat dihubungkan dengan pengamatan Majelis Hakim pada saat pemeriksaan setempat yang dilaksanakan tanggal 16 November 2018 yang mana dinyatakan pula oleh kedua belah pihak bahwa benar didalam lokasi tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh beberapa orang lain selain para Tergugat, yang mana orang lain tersebut adalah orang-orang yang telah disebut Penggugat dalam gugatannya yakni Yessy, Yusman L. Saepon, Lilis Panjaitan, Daeng Wandi, Lisma Nggilu dan Lisya Nggilu. Oleh karena ternyata sebagian tanah obyek yang disengketakan Penggugat tidak lagi dalam penguasaan para Tergugat, tetapi telah menjadi milik dan dikuasai oleh pihak ketiga (diluar pihak yang bersengketa), maka berdasarkan pertimbangan hukum obyektif, pihak ketiga tersebut harus ikut digugat karena tidaklah mungkin seseorang yang tengah menguasai obyek sengketa kemudian dirampas haknya tanpa didengar keterangannya di depan persidangan. Terhadap hal tersebut untuk dapat didengar keterangannya dalam persidangan maka pihak-pihak tersebut haruslah dilibatkan sebagai pihak/ Tergugat. Dalam perkara *a quo* terhadap pihak ketiga yang secara nyata telah menguasai tanah obyek sengketa dan dinyatakan sebagai miliknya, maka menurut hukum kebendaan orang yang memegang, menguasai, menikmati suatu benda disebut *bezitter*. Hukum bezit mempunyai fungsi polisionil, artinya bahwa hukum harus mengindahkan keadaan dan kenyataan itu tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya ada pada siapa. Oleh karena itu ada kewajiban hukum bagi Penggugat untuk mendudukkan orang yang menguasai obyek sengketa tersebut sebagai pihak, agar ia mempunyai kedudukan yang sama di depan Hakim untuk membela hak-haknya, karena dengan tidak menariknya sebagai pihak akan mengabaikan asas *de auditu et alteram partem*

2. Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel*;

Setelah dinyatakan pada pertimbangan eksepsi sebelumnya bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi para Tergugat selanjutnya yakni gugatan Penggugat kabur.

Dalam jawabannya para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel) dimana gugatan Penggugat terhadap tanah objek sengketa baik letak, batas maupun ukurannya tidak jelas; Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Untuk jelasnya sebuah gugatan, khususnya untuk tanah yang belum bersertifikat seharusnya dijelaskan batas-batas obyek sengketa, kaitan dengan hal tersebut dimana ternyata terhadap obyek sengketa aquo belum seluruhnya diterbitkan sertifikat, hal itu berarti harus diuraikan dengan tegas dan jelas batas-batas dari obyek sengketa tersebut karena urgensi tegas dan jelasnya sebuah gugatan adalah agar tidak merugikan pihak Tergugat dalam membela dirinya;
- Merujuk pada gugatan Penggugat khususnya pada posita poin 14 pada pokoknya dinyatakan bahwa sebagian tanah obyek sengketa dikuasai/ dimiliki oleh YESSY seluas  $\pm 600\text{ M}^2$  (enam ratus meter persegi), YUSMAN L. SAEAPON seluas  $\pm 600\text{ M}^2$  (enam ratus meter persegi), LILIS PANJAITAN seluas  $\pm 645\text{ M}^2$  (enam ratus empat puluh lima meter persegi), DAENG WANDI seluas  $\pm 645\text{ M}^2$  (enam ratus empat puluh lima meter persegi), LISMA NGGILU seluas  $\pm 2.911,10\text{ M}^2$  (dua ribu Sembilan ratus sebelas koma sepuluh meter persegi), dan LISYA NGGILU seluas  $\pm 2.662\text{ M}^2$  (dua ribu enam ratus enam puluh enam meter persegi).
- Penguasaan sebagaimana diuraikan tersebut sejalan dengan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim dan bersesuaian pula dengan keterangan saksi Ardin Pakili yang mengemukakan bahwa pihak-pihak yang disebutkan diatas masing-masing menguasai sebagian obyek sengketa sebagaimana ukuran yang disebut Penggugat dalam surat gugatannya;
- Mencermati uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya seluas  $\pm 10.532\text{ M}^2$  (sepuluh ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) tidaklah seluruhnya dalam penguasaan para Tergugat melainkan sebagian besar telah dikuasai oleh pihak lain.
- Jika penguasaan pihak-pihak lain selain para Tergugat diakumulasikan secara riil maka luas seluruhnya dari total seluas  $\pm 10.532\text{ M}^2$  (sepuluh ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) luas tanah obyek sengketa yang tidak berada dalam penguasaan para Tergugat adalah seluas  $\pm 8.063,10\text{ M}^2$  (delapan ribu enam puluh tiga koma sepuluh meter persegi)
- Meskipun dengan tegas telah diuraikan Penggugat dalam gugatannya bahwa pihak-pihak lain selain para Tergugat yang

menguasai obyek sengketa tersebut tidaklah digugat oleh Penggugat dengan alasan orang-orang tersebut membeli dari anak Penggugat dan bahkan 2 (dua) orang lainnya yang juga menguasai tanah obyek sengketa adalah anak kandung Penggugat sendiri, namun ketegasan Penggugat tersebut tidaklah sejalan dengan dalil gugatan Penggugat terkait luas tanah obyek sengketa yang tidak mengeluarkan tanah-tanah yang dikuasai pihak-pihak lain tersebut dari tanah obyek sengketa

- Penggugat dalam gugatannya menyatakan tidak menggugat pihak-pihak lain tersebut sebagaimana alasan yang dikemukakan diatas, namun ternyata pada saat pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa untuk tanah yang dikuasai pihak-pihak lain tersebut tetap menjadi bagian dari obyek gugatan;
- Oleh karena senyatanya sebagian dari tanah obyek sengketa telah dibeli dan dikuasai oleh pihak-pihak sebagaimana disebutkan diatas, maka selain luasnya seharusnya menjadi berkurang, juga sisi-sisi dari tanah obyek sengketa seharusnya ada yang berbatasan dengan satu atau lebih pihak-pihak lain tersebut, namun terhadap perkara a quo Penggugat sama sekali tidak mengurangkan luas tanah obyek sengketa dengan mengeluarkan tanah-tanah yang telah dikuasai pihak lain yang didalilkan Penggugat dibeli dari anak Penggugat sendiri dan pula terhadap sisi-sisi obyek sengketa tidak ada yang disebut berbatasan dengan salah satu dari pihak lain yang menguasai obyek tersebut, padahal urgensi kepastian luas obyek sengketa berguna bagi para Tergugat membela dirinya karena para Tergugat dalam petitum poin 4 (empat) dituntut oleh Penggugat membayar ganti rugi yang jumlahnya berdasarkan perhitungan tanaman yang seharusnya tumbuh dalam tanah seluas tersebut;
- Berdasarkan uraian pertimbangan diatas, disamping terdapat perbedaan luas yang mencolok antara dalil gugatan Penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat, juga batas-batas obyek sengketa yang ada dalam penguasaan para Tergugat menjadi tidak jelas/kabur.

Berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut kabur (*obscuur libel*) maka konsekuensi hukumnya gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima/  
*Niet On Vanklijke Vierklaard* ( *vide* Putusan Mahkamah Agung RI tgl 9 Juli 1973 Nomor 81 K/Sip/1971 juncto Putusan Mahkamah agung RI tgl 9 Des 1975 Nomor 437 K/ Sip/1973).

Dalam surat gugatan, dasar gugatan itu harus jelas dan mendukung apa yang dimohonkan oleh penggugat sehingga mudah dimengerti dan dapat diterima oleh pengadilan. Artinya setiap peristiwa yang mendukung adanya hubungan hukum digambarkan secara kronologis dan sistematis, pada akhirnya mudah untuk tentukan isi petitum. Hal tersebut memudahkan hakim untuk menilai, apakah dasar gugatan itu merupakan sebab yang menjadi alasanya penggugat untuk memintakan agar dikabulkannya isi gugatan.

#### **4.2. Akibat Hukum Putusan Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Perdata Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa.**

Suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya. Ini tidak berarti semata-mata hanya menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi atau pelaksanaannya (eksekusinya) secara paksa.

Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan pengadilan belumlah cukup dan tidak berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisir atau dilaksanakan. Oleh karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisir, maka putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara. Bahwa kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa memberi kekuatan eksekutorial bagi putusan-putusan pengadilan di Indonesia.

Adanya suatu putusan pengadilan tidak terlepas dari sempurna atau tidak sempurnanya suatu gugatan. bahkan sampai dengan sekarang ini telah terdapat beberapa Yurisprudensi MA tentang syarat dalam menyusun gugatan :

“Beberapa syarat tersebut adalah:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan (MA tgl 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972)
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (MA tgl 21-11-1970 Nomor 492 K/Sip/1970)
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (MA tgl 13-5-1975 Nomor 151 /Sip/1975 dll
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah (MA tgl 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971)”

Sempurna atau tidaknya sebuah gugatan akan berimplikasi terhadap pertimbangan hakim dalam menilai sinkronisasi antara uraian yang menjadi dasar gugatan dengan tuntutan yang dimohonkan ke pengadilan. Semakin jelas sebuah gugatan semakin memudahkan proses pemeriksaan. Kesempurnaan sebuah gugatan merupakan salah satu langkah awal penggugat untuk meyakinkan majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut terkait dalil yang diuraikan dalam surat gugatan. Gugatan yang dikatakan sempurna adalah surat gugatan dengan formulasi yang memenuhi syarat.

Formalitas sebuah gugatan memang salah satu hal yang dapat dijadikan dan bahkan selalu digunakan oleh pihak tergugat atau kuasanya dalam mengajukan keberatan atau bantahan dalam bentuk eksepsi. Apabila formulasi surat gugatan tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ont van kelijk verklaard)

Kemudian mengenai Akibat dari putusan hakim yang menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dalam perkara perdata dengan Nomor Register Perkara: 17/Pdt.G/2018/PN.Marisa adalah :

1. Penggugat dapat mengajukan gugatannya kembali ke Pengadilan Negeri Marisa setelah memperbaiki gugatannya.
2. Melakukan upaya hukum banding terhadap Putusan *Niet Onvankelijk Verklaard* dalam perkara perdata Nomor : 17/Pdt.G/2018/PN.Marisa

## BAB V

### PENUTUP

#### **5.1. Kesimpulan**

- 1 Pertimbangan Hakim Yang Menyebabkan Lahirnya Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam Perkara Sengketa Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Marisa Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa.
  - Gugatan *error in persona* (gugatan yang diajukan, ditujukan kepada orang yang salah) dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* (orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap). Yakni terdapat beberapa pihak yang tidak gugatan yakni dikarenakan ibu Rumi/ Rumu Suleman (tante Tergugat I) dan saudara dari Tergugat II yang juga menguasai tanah warisan tidak ikut digugat kemudian beberapa orang lain selain para Tergugat, yang mana orang lain tersebut adalah orang-orang yang telah disebut Penggugat dalam gugatannya yakni Yessy, Yusman L. Saepon, Lilis Panjaitan, Daeng Wandi, Lisma Nggilu dan Lisya Nggilu
  - Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel* yakni dalam jawabannya para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dimana gugatan Penggugat terhadap tanah objek sengketa baik letak, batas maupun ukurannya tidak jelas.
2. Akibat Hukum Putusan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dalam perkara sengketa tanah Putusan Pengadilan Nomor : 17/PDT.G/2018/ PN. Marisa. Yaitu Penggugat dapat mengajukan gugatannya kembali ke

Pengadilan Negeri Marisa setelah memperbaiki gugatannya. Atau dapat pula melakukan upaya hukum banding.

## 5.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini maka penulis merekomendasikan :

1. sebaiknya para pihak penggugat lebih mengetahui dengan jelas mengenai pihak maupun objek sengketa sehingga nantinya dapat dibuktikan di pengadilan
2. sebaiknya pengacara atau advokat lebih teliti dan cermat ketika membuat surat gugatan selain iotu menggali keterangan serta memeriksa dengan jelas objek sengketa sehingga tidak membuat para penggugat kalah dalam persidangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Sugeng dan Sujayadi,2009 *Pengantar Hukum Acara Perdata & Contoh Dokumen Litigasi* Jakarta : Pranada Media Grup
- Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Edisi revisi, Cetakan Ketujuh, Djambatan, Jakarta.
- Elza Syarie, 2014, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta : PT. Gramedia
- Eman Ramelan, 2000, Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala BPN nomor 9 Tahun 1999, Majalah Yuridika, Surabaya.
- Herman Hermit, 2004 , Cara Memperoleh sertifikat tanah, Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA, Mandar Maju, Bandung.
- Jethian Baru Van Hoeve 2004. *Himpunan Peraturan perundang- undangan RI*. Jakarta
- Maria S.W Sumardjono, 2001, Kebijakan pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Cet I., Jakarta: Penerbit Buku Kompas
- Mulyadi,1996.*Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*, Jakarta. Djambatan
- M. Yahya Harahap, 2011, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan,Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- M. Fauzan,2005. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Ridwan Syahrani. 1998,*Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*,Pustaka Kartini,Jakarta

- Ropaun Rambe, 2004. *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Sinar Grafika, Jakarta
- Riduan Syahrani, 2004. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata Bandung*, Alumni.
- Sudikno Mertokusumo, 1998, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty.
- \_\_\_\_\_, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty.
- Sunario Basuki, 2003, Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Pengusahaan Tanah, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Negara RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah