

**“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN HAKIM
PERKARA NOMOR : 884/PDT.G/2015/PN.SBY (*INKRACHT
VAN GEWJISDE*), SEBAGAI AKIBAT HUKUM TIDAK
MEMILIKI PETA SITUASI SERTA TERJADI
TUMPANG TINDIH HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH”**

SKRIPSI



Disusun Oleh :

FIRMAN HARI SUSANTO

NIM : 02114055

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

SURABAYA, 19 JANUARI 2018

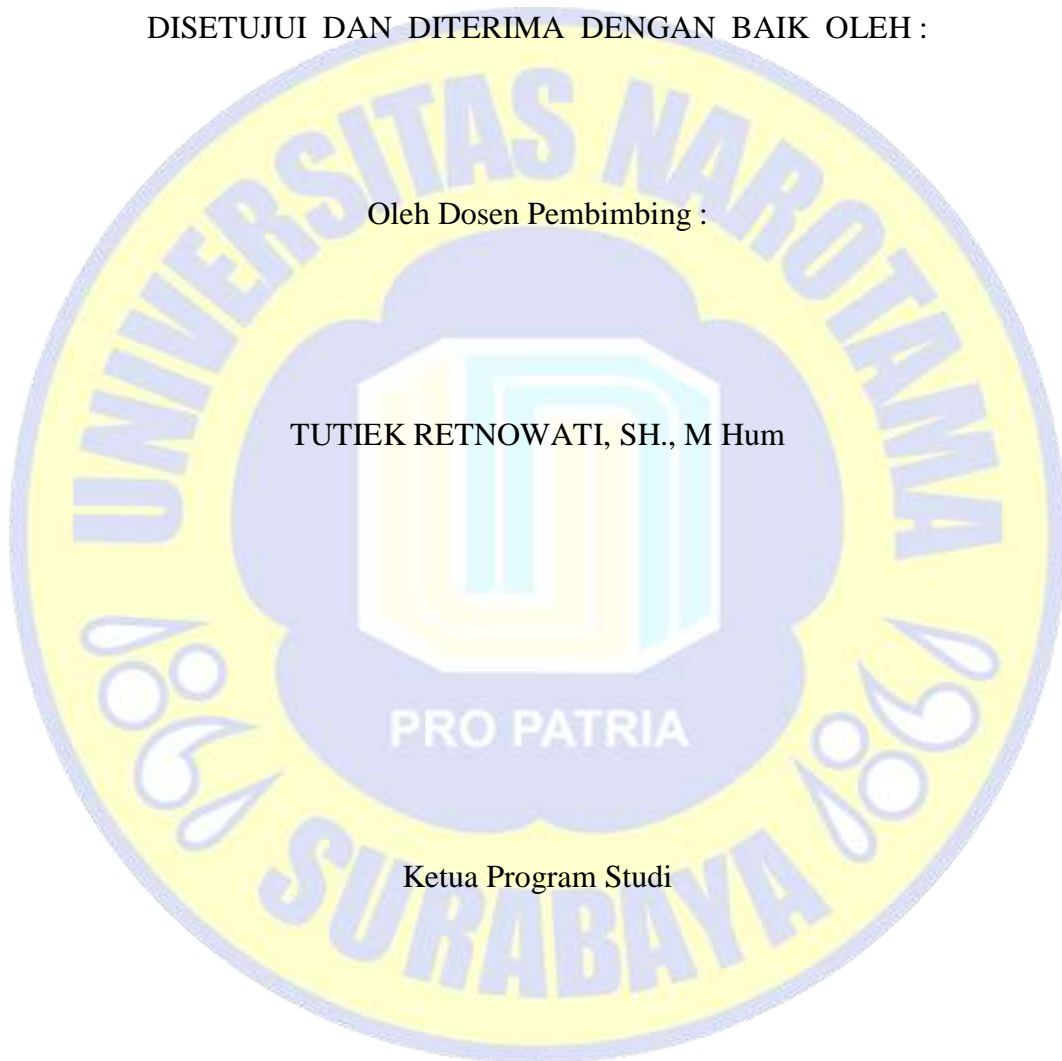
DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH :

Oleh Dosen Pembimbing :

TUTIEK RETNOWATI, SH., M Hum

Ketua Program Studi

TAHEGGA PRIMANANDA ALFATH, SH., MH



HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tanggal 23 Januari 2018.

TIM PENGUJI :

WIDYAWATI BOEDININGSIH, S.H., MH

KETUA

TUTIEK RETNOWATI, SH., M Hum

SEKRETARIS

HERU KUSWANTO, SH., M Hum

ANGGOTA



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 17 Januari 2018

Yang membuat pernyataan,

FIRMAN HARI SUSANTO

NIM : 02114055

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : FIRMAN HARI SUSANTO

No. Induk : 02114055

Alamat : PERUM. GKGA BLOK R NO. 03 Kedayang-Gresik- Jatim

Telp/HP : 081.357.43.8989/0857.36.900.178

Pembimbing : Tutiek Retnowati, SH., M Hum

Judul Skripsi : **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN HAKIM PERKARA NOMOR : 884/PDT.G/2015/PN.SBY (INKRACHT VAN GEWJISDE), SEBAGAI AKIBAT HUKUM TIDAK MEMILIKI PETA SITUASI SERTA TERJADI TUMPANG TINDIH HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH”.**

Tgl Dimulai : _____

Surabaya,, Januari 2018

Pembimbing

Mahasiswa

(Tutiek Retnowati, SH., M Hum)

(Firman Hari Susanto)

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Tahegga Primananda Alfath, SH., MH.

KATA PENGANTAR

Terima kasih kepada Allah Swt atas Rahmat dan Karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul : **“Analisis Yuridis Terhadap Putusan Hakim Perkara Nomor : 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (*inkracht van gewijsde*) Sebagai Akibat Hukum Tidak Memiliki Peta Situasi serta Terjadi Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah”**. Skripsi ini Diajukan Untuk Memenuhi gelar Sarjana Hukum (S1) di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya.

Selama pelaksanaan dan penulisan skripsi ini, penulis tidak luput dari kekurangan, namun dengan kekurangan tersebut dapat diatasi penulis berkat adanya bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Kedua Orang tua saya dan kedua orang mertua yang selalu saya hormati dan selalu memberikan dukungan, pandangan, saran, doa, serta bantuan bahan-bahan hukum, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Istri tercinta dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;
3. Bapak Moh. Saleh SH., MH., selaku wakil Dekan yang telah memberikan motivasi, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini;
4. Ketua Program Studi (Kaprod), bapak Tahegga Primananda Alfath, SH., MH, yang selalu sabar dalam memberikan bimbingan, bantuan maupun masukan atas mata kuliah yang perlu di ambil dan sekaligus membantu dalam menyelesaikan prasyarat dalam proposal dan ujian skripsi ini;
5. Ibu Tutiek Retnowati, SH, M Hum., sebagai dosen pembimbing dan sekaligus sebagai Ketua Penguji Proposal dan Sekretaris Penguji Skripsi, yang selalu sabar serta banyak membantu dalam memberikan dalil-dalil bimbingan, dan semangat serta motivasi, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

6. Bapak Arief Dwiatmoko, S.H M.H, selaku dosen penguji, yang banyak memberikan masukan dan pandangan tentang ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan proposal skripsi ini;
7. Bapak Miftakhul Huda, SH., MH., selaku dosen penguji, yang banyak memberikan masukan dan pandangan tentang ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan substansi dari proposal skripsi ini;
8. Ibu Widyawati Boediningsih, S.H., MH, sebagai dosen Ketua Penguji Skripsi, yang selalu sabar serta banyak membantu dalam memberikan pertanyaan dalam sidang Skripsi, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
9. Bapak Heru Kuswanto, SH., M Hum, selaku Anggota Penguji Skripsi, yang banyak memberikan masukan dan pertanyaan tentang adanya hukum tanah yang sering terjadi sengketa, khususnya yang berkaitan dengan judul Skripsi ini;
10. Bagi kakak adikku serta saudara-saudaraku lainnya yang senantiasa memberikan bantuan moriil maupun sprituil, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
11. Teman-temanku kuliah fakultas hukum dan teman-temanku kerja, yang saya banggakan dan saya mulyakan, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Akhir kata, semoga Allah Swt senantiasa membalas segala kebaikan semua pihak yang telah banyak membantu, serta penulis berharap semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu, khususnya ilmu hukum.

Surabaya, 17 Januari 2017

Penulis

Firman Hari Susanto

ABSTRAK

Ratio decidendi putusan hakim dalam perkara nomor : 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (*Inkracht Van Gewjisde*), dengan mengetahui secara pasti tentang keadaan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa, majelis hakim tidak mempertimbangkan kekuatan alat bukti atas kepemilikan peta situasi yang dimiliki oleh Para Tergugat, serta mengabulkan tanah yang tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah tersebut, yakni 2 persil di dalam area tanah seluas $\pm 8,5$ Ha, an. Haji Markiyamin (Markiamin) dengan total keseluruhan luas tanah adalah seluas 2.240 m^2 (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), Petok nomor 292 persil nomor 34 dan an. Ami Mbok Drawi, atas sebidang tanah hak milik adat bekas yasan seluas $\pm 1.290 \text{ m}^2$ (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), Petok nomor 5 persil nomor 34 terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya Propinsi Jawa Timur.

Kata kunci : Peta Situasi, Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah, *Ratio Decidendi* Putusan Hakim.



ABSTRACT

Decidendi Ratio judge's decision in case number : 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (Inkracht Van Gewjisde), knowing exactly where the land and buildings are the object of the dispute, the panel of judges does not consider the strenght of the evidence on the ownership of the situation map owned by the defendants, and granting land overlapping land ownership rights, ie 2 plots within the land area of ±8.5Ha, he's called named Haji Markiyamin (Markiamin) with a total land area of 2,240 square meters (two thousand two hundred and forty square meters), Petok number 292 plots 34 and she's called named Ami Mbok Drawi, on a plot of customary property of former yasan area of ±1.290 m²(one thousand two hundred and ninety square metres), Petok number 5 plot number 34 is located in kelurahan Lidah Kulon, Lakarsantri District, Surabaya municipality of East Java Province.

Keywords : *Situation Map, Overlapping Right of Land Ownership, Decidendi Ratio Judge's Decision.*

DAFTAR ISI

Halaman :

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusan	1
1.2. Penjelasan Judul	10
1.3. Alasan Pemilihan Judul	12
1.4. Tujuan Penelitian	13
1.5. Manfaat penelitian	14
1.5.1. Secara Teoritis	14
1.5.2. Secara Praktis	14
1.6. Metode Penelitian	15
1.6.1. Tipe Penelitian	15
1.6.2. Pendekatan masalah.....	15
1.6.3. Sumber bahan hukum (<i>legal source</i>).....	16
1.6.4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	18
1.6.5. Analisis Bahan Hukum	19
1.7. Pertanggungjawaban Sistematika	19

BAB II AKIBAT HUKUM TIDAK MEMILIKI PETA SITUASI SERTA TERJADI TUMPANG TINDIH	21
2.1. Sejarah Hak Milik Atas Tanah	21
2.1.1. Sebelumnya Berlakunya UUPA	21
2.2.2. Setelah Berlakunya UUPA	23
2.2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA	25
2.2.1. Terjadinya hak Milik Atas Tanah	28
2.2.2. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	29
2.3. Konsep Pendaftaran Tanah	30
2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	30
2.3.2. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	33
2.3.3. Asas-asas Pendaftaran Tanah	36
2.3.4. Obyek Pendaftaran Tanah	37
2.3.5. Kegiatan Pendaftaran Tanah	38
2.3.6. Sistem Pendaftaran Tanah	41
2.3.7. Permasalahan Pendaftaran Tanah	47
2.4. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA	48
2.4.1. Syarat-syarat Peralihan Hak Atas Tanah	50
2.4.2. Jual Beli (Tanah) Menurut KUH Perdata	53
2.5. Akibat Hukum Tidak memiliki Peta Situasi serta Terjadi Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah	54
2.5.1. Pengertian Peta Situasi serta Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah (Sertifikat)	55
2.5.2. Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah	57
2.5.3. Alat-alat Bukti dan Kekuatan Pembuktian	58
BAB III RATIO DECIDENDI PUTUSAN HAKIM DALAM PERKARA NOMOR : 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (<i>inkracht van gewjisde</i>)	62
3.1. Pengertian <i>Ratio Decidendi</i>	62
3.2. Kekuatan Alat Bukti Dalam Putusan Hakim	63
3.3. Penjelasan Kasus Perkara Nomor: 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (<i>inkracht van gewjisde</i>).....	66
3.3.1. Kedudukan Hukum PT. Ciputra Graha Prima (Penggugat) Dalam Perkara Nomor: 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (<i>inkracht van gewjisde</i>).....	67
3.3.2. Kedudukan Hukum Pemilik Tanah (Para Tergugat) Dalam Perkara Nomor : 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (<i>inkracht van gewjisde</i>).....	73
3.3.3. Kedudukan Hukum PT. Seruni Surabaya Dalam Perkara Nomor : 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (<i>inkracht van gewjisde</i>).....	80

3.4. Analisis Yuridis Pertimbangan Hakim	96
BAB IV PENUTUP	99
4.1. Kesimpulan	99
4.2. Saran-saran	100

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB IV

PENUTUP

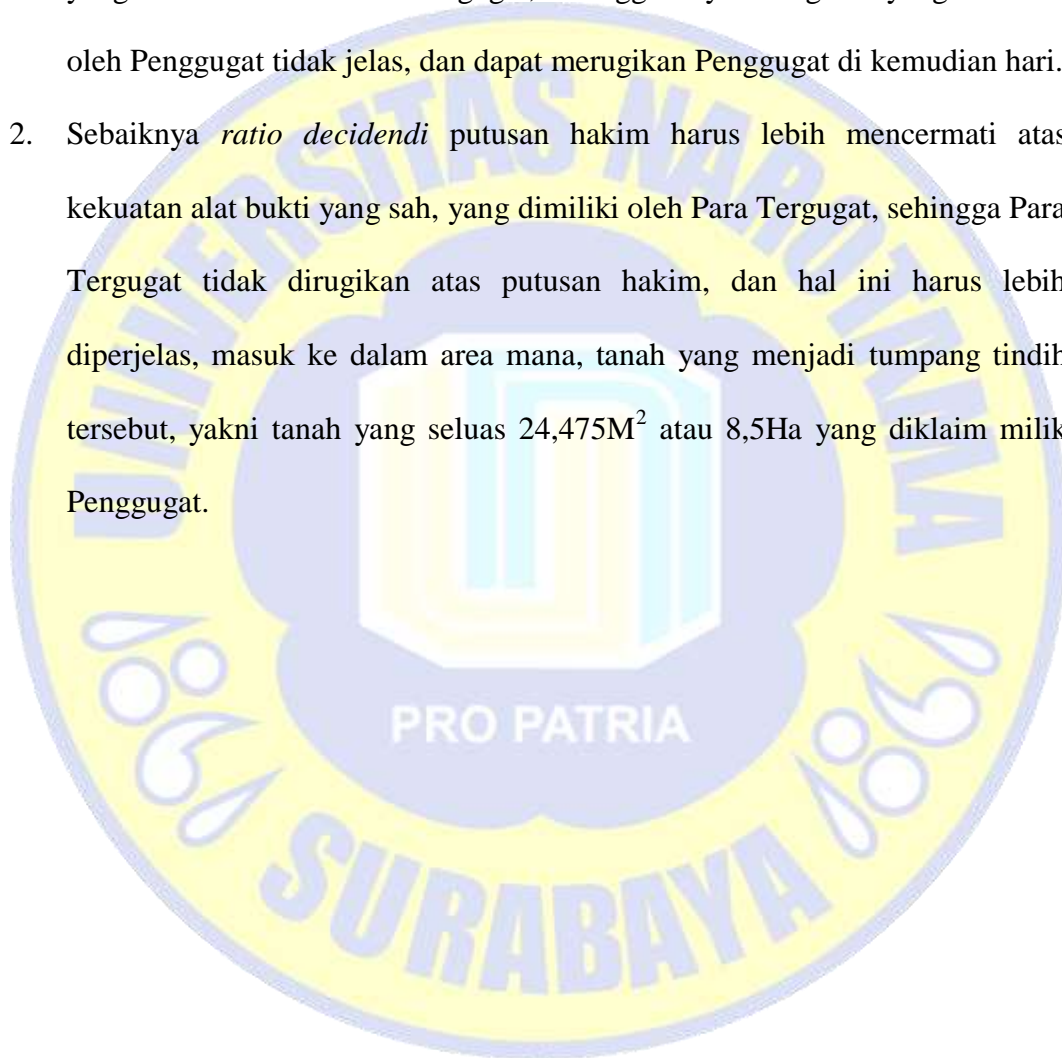
4.1. Kesimpulan

1. Bahwa akibat hukum tidak memiliki peta situasi serta terjadi tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah, dalam perkara nomor : 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (*Inkracht Van Gewjisde*), adalah adanya pemblokiran sertifikat oleh Para Tergugat atas obyek sengketa serta IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) atas tanah yang dikuasai oleh Penggugat yakni berupa “IMB Perumnas/ijin mendirikan bangunan perumahan nasional”, sesuai surat Kadis Tata Kota dan Perumahan, masing-masing No. 188/241-94/436.5.2/2007, tanggal 17 Januari 2007; No. 188/2230-94/436.5.2/2007, tanggal 12 Juni 2007; No. 188/227-94/436.5.2/2007 tanggal 16 Januari 2007; No. 188/8278-94/436.5.2./2007 tanggal 21 September 2007, dan pada kenyataannya obyek sengketa yang dikuasai Penggugat tergolong perumahan elite/kelas atas.
2. *Ratio decidendi* putusan hakim dalam penelitian pada perkara Nomor: 884/Pdt.G/2015/PN.Sby (berkekuatan hukum tetap/*Inkracht Van Gewjisde*), bahwa tanah seluas 24,475M² dipertimbangkan oleh hakim dan menjadi pemilik dari Penggugat serta mengesampingkan 2 (dua) alat bukti yang sah, yang tidak dimiliki oleh Penggugat yakni tidak adanya kepemilikan peta situasi serta terjadi tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah, sehingga hakim mengabulkan gugatan penggugat sebagian, dan menolak gugatan Penggugat selebihnya.

4.2. Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka dapat diajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Hendaknya Penggugat harus lebih memahami atas pemblokiran sertifikat yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga obyek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat tidak jelas, dan dapat merugikan Penggugat di kemudian hari.
2. Sebaiknya *ratio decidendi* putusan hakim harus lebih mencermati atas kekuatan alat bukti yang sah, yang dimiliki oleh Para Tergugat, sehingga Para Tergugat tidak dirugikan atas putusan hakim, dan hal ini harus lebih diperjelas, masuk ke dalam area mana, tanah yang menjadi tumpang tindih tersebut, yakni tanah yang seluas 24,475M² atau 8,5Ha yang diklaim milik Penggugat.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cet.2*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- A.P. Parlindungan, *Hilangnya Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Cet. 1, Jakarta, 2015.
- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1989.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria indonesia; Sejarah Pembentukan Isi dan dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Effendi Perangin (a), *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- I.P.M Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketiga, 2003.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002.
- Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publiishing, Malang, 2005.
- Maria S.W. Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982.
- Moh. Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Cet. I, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan ke-7, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016.

Phillipus M Hadjon & Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/Legal Reasoning) Langkah-langkah LEgal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2005.

Purnadi Halim Purbacaraka, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.

Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1995.

R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Bina Cipta Jakarta, 1977.

R.Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1997.

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991.

Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Bina Aksara, Jakarta, 1983.

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD 1945), atau sesuai Lembaran Negara Tahun 1959 No. 75 meliputi Pembukaan, Batang Tubuh, dan Penjelasannya bersama-sama dengan Dekrit Presiden 5 Juli 1959.

Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 (UUPA) atau sesuai dengan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata/BW)

UU No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah & Peraturan Menteri

Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria No : 6 Tahun 1965, yaitu definisi hukum tentang Peta Situasi

Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang : Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Peraturan Ka BPN No. 3 Th. 1997 tentang Ketentuan-ketentuan Pelaksanaan.

Peraturan Pemerintah RI No. 37 Tahun 1998 diubah PP-RI No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

