

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT  
HAK MILIK YANG MENGALAMI SENGKETA WARIS ISLAM  
(Studi di Pengadilan Agama Semarang)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Diajukan Oleh:**

**FADHIA MAULIDHA**

**NIM. 30302000129**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT  
HAK MILIK YANG MENGALAMI SENGKETA WARIS ISLAM  
(Studi di Pengadilan Agama Semarang)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Diajukan Oleh:**

**FADHIA MAULIDHA**

**NIM. 30302000129**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT  
HAK MILIK YANG MENGALAMI SENSKETA WARIS ISLAM  
(Studi di Pengadilan Agama Semarang)**



**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

**NIDN. 06-1702-6801**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT**  
**HAK MILIK YANG MENGALAMI SENGKETA WARIS ISLAM**  
**(Studi di Pengadilan Agama Semarang)**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Fadhia Maulidha  
NIM. 30302000129


Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 21 Februari 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.**

**NIDN. 06-2004-6701**

Anggota



**Dr. Setyawati, S.H., M.Hum.**

**NIDK. 88-0882-3420**

Anggota



**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

**NIDN. 06-1702-6801**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



  
**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.**

**NIDN. 06-2004-6701**

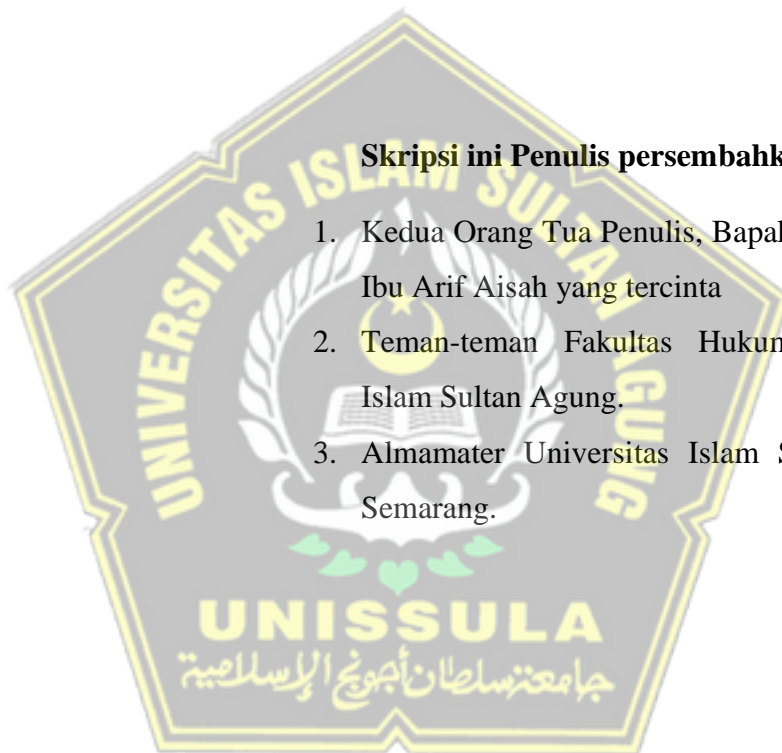
## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### *Motto*

- “Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri”. (Q.S. Ar-Rad : 11)
- “Jika yang kau inginkan tidak terjadi, maka senangilah apa yang terjadi”. (Ali bin Abi Thalib)

### **Skripsi ini Penulis persembahkan untuk:**

1. Kedua Orang Tua Penulis, Bapak Saifudin dan Ibu Arif Aisah yang tercinta
2. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Almamater Universitas Islam Sultan Agung Semarang.





## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fadhia Maulidha  
NIM : 30302000129  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Fakultas Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MENGALAMI SENGKETA WARIS ISLAM (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini mengandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 15 Februari 2024

Yang menyatakan,



**Fadhia Maulidha**

**NIM. 30302000129**

## PERTANYAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fadhia Maulidha  
NIM : 30302000129  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MENGALAMI SENGKETA WARIS ISLAM (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”** Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 15 Februari 2024

Yang menyatakan,



**Fadhia Maulidha**  
**NIM. 30302000129**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur Alhamdulillah serta memanjatkan doa kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, Hidayat, dan Karunia-Nya sehingga Penulis diberikan kemampuan dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini dengan lancar.

Sejalan dengan penulisan skripsi ini, Penulis melihat dalam masyarakat khususnya di bidang sengketa pewarisan Indonesia memiliki nilai-nilai sosial yang hidup di masyarakat sehari-hari. Permasalahan sosial yang terjadi di masyarakat mengenai sengketa pewarisan membuat Penulis menjadi tertantang untuk mencoba menggali informasi dan ilmu dari suatu permasalahan tersebut. Maka dari itu, Penulis tertarik untuk mengangkat suatu karya ilmiah ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MENGALAMI SENGKETA WARIS ISLAM (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam mewujudkan dan menyelesaikan karya ilmiah ini, Penulis tentu banyak sekali mengalami kendala halangan serta hambatan, yang itu semua tidak dapat Penulis lewati tanpa adanya dorongan semangat dan berbagai bantuan dari orang lain. Maka dari itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberi bantuan, sebagai berikut:

1. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH., selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA)
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



5. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa memberi nasehat dan masukan kepada Penulis.
6. Dr. Muhammad Ngazis, SH., MH.. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ida Musofiana,S.H., M.H. dan Dini Amalia, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran, untuk memberikan bimbingan dan arahan sehingga terselesaikan penulisan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
10. Semua Staf Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang
11. Bapak Drs. Sugiyanto, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Agama Semarang yang telah berkenan memberikan waktu dan ilmunya untuk memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian kepada penulis.
12. Kakak penulis Rizza Pahlevi dan adik penulis Affan Aufa Atthoriq, yang telah memberikan dukungan penuh, motivasi dan do'a-do'a setiap saat dalam proses penyelesaian skripsi ini.
13. Teman-teman seperjuangan : Era Fazira, Ade Berliana, Galuh Merdina, The Legend, Ciwixgenuk, Blok Timur, serta teman-teman seperjuangan Angkatan 2020 yang sudah memberikan motivasi dan membantu Penulis supaya tidak merasa jenuh dalam penyusunan skripsi.
14. Serta seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu, yang telah membeikan ide maupun tenaga sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Besar harapan Penulis adanya skripsi ini dapat membantu setiap pihak termasuk dalam memberikan pengetahuan yang lebih dengan adanya skripsi ini. Atas segala perhatian, dukungan, dan kerjasamanya Penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 15 Februari 2024

Yang menyatakan,

**Fadhia Maulidha**  
**NIM. 30302000129**



## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	vi
<b>PERTANYAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xiii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	18
<b>A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum</b> .....	18
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	18
2. Aspek Perlindungan Hukum .....	19
<b>B. Tinjauan Umum tentang Tanah</b> .....	21
1. Pengertian dan Dasar Hukum Tanah.....	21
2. Pendaftaran Tanah.....	27
<b>C. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah</b> .....	30

1. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah .....	30
2. Pengertian Perlindungan Hak Atas Tanah .....	34
3. Konsep Dasar Perlindungan Hak Atas Tanah .....	36
4. Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat .....	38
<b>D. Tinjauan Umum tentang Waris .....</b>	<b>40</b>
1. Pengertian dan Hukum Waris .....	40
2. Hukum Waris Menurut Islam dan Sumbernya .....	43
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Hak Waris di Pengadilan Agama Semarang .....	47
B. Kendala dan Solusi yang Dialami Oleh Pengadilan Agama Semarang dalam Menangani Perkara Sengketa Waris Tanah .....	69
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>79</b>
A. Simpulan .....	79
B. Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>81</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>85</b>



## ABSTRAK

Pendaftaran tanah memiliki arti penting bagi kepemilikan seseorang atas sebidang tanah, namun sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tidak menutup kemungkinan akan terjadinya sengketa. Sengketa tersebut bisa terjadi oleh karena keluarga sendiri. Sengketa waris banyak terjadi akibat tidak adanya kepastian hukum atas sebidang hak atas tanah dan bangunan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak milik di Pengadilan Agama Semarang dan untuk mengetahui kendala yang dialami dan solusi yang harus dilakukan oleh Pengadilan Agama Semarang dalam menangani perkara waris tanah.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata metode pendekatan ini menjadi gambaran dan pemahaman yang lebih umum terkait permasalahan yang akan dibahas didalam penelitian ini.

Hasil penelitian ini adalah perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dalam adanya sengketa waris di Pengadilan Agama Semarang hanya dapat diberikan apabila telah ditetapkannya putusan atas sengketa dengan melihat pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh hakim di Pengadilan Agama Semarang. Kendala yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Semarang dalam hal penyelesaian sengketa waris yaitu pertama tidak hadirnya para pihak dimuka persidangan. Kendala kedua terkait dengan pembuktian yang belum siap terhadap kepemilikan hak milik atas tanah. Objek perkara telah berpindah tangan kepada pihak ketiga. Adapun solusinya pihak tidak hadir mendapatkan sanksi, selanjutnya menunjukkan dokumen-dokumen perjanjian baik otentik maupun dibawah tangan dan memanggil saksi-saksi untuk menghadap dimuka persidangan. Apabila objek sengketa yang berpindah kepihak ketiga maka perkara tidak dapat dilanjutkan, untuk mencegahnya Penggugat dapat mengajukan sita jaminan objek yang disengketakan.

**Kata Kunci:** *sertipikat; sengketa waris; waris islam.*



## **ABSTRACT**

*Land registration has an important meaning for a person's ownership of a plot of land, but a certificate as proof of land rights does not rule out the possibility of disputes occurring. This dispute can occur because of the family itself. Many inheritance disputes occur due to the lack of legal certainty regarding land and building rights. The purpose of this research is to determine the legal protection for property rights certificate holders at the Semarang Religious Court and to find out the obstacles experienced and the solutions that must be implemented by the Semarang Religious Court in handling land inheritance cases.*

*The approach method used in this research is a sociological juridical approach. The sociological juridical approach is to identify and conceptualize law as a real and functional social institution in a real life system. This approach method provides a more general picture and understanding of the problems that will be discussed in this research.*

*The results of this research are that legal protection for property rights certificate holders in the event of an inheritance dispute at the Semarang Religious Court can only be provided if a decision has been made on the dispute by looking at the legal considerations put forward by the judge at the Semarang Religious Court. The obstacle faced by the Semarang Religious Court in resolving inheritance disputes is firstly the absence of the parties before the trial. The second obstacle is related to evidence that is not yet ready regarding ownership of land rights. The object of the case has changed hands to a third party. The solution is that the party who is not present will receive sanctions, then show the agreement documents, both authentic and handwritten, and summon witnesses to appear before the court. If the object of the dispute is transferred to a third party then the case cannot be continued, to prevent this the Plaintiff can apply for confiscation of collateral for the disputed object.*

**Keywords:** *certificate; inheritance disputes; Islamic inheritance*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum yang berkedaulatan dan merupakan negara kesatuan yang berbentuk Republik Indonesia. Menetapkan dirinya sebagai negara hukum sejak meraih kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”.<sup>1</sup> Menurut Jimly Asshiddiqie dalam negara yang mendeklarasikan diri sebagai negara hukum, hukum merupakan panglima dalam negara tersebut. Istilah yang sering dipakai untuk mendeskripsikan negara hukum adalah “*the rule of law, not of man*” yang artinya adalah hukum merupakan pengaturan dari semua dinamika yang terjadi dalam sebuah negara.<sup>2</sup> Oleh karena itu, semua tindakan yang dilakukan rakyat Indonesia baik penguasa maupun masyarakat diatur dalam hukum yang ada. Tidak terkecuali dalam perlindungan sertifikat hak milik yang diatur pada Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun

---

<sup>1</sup> Tim Legality, 2019, *Amandemen UUD 1945 Perubahan I-IV Dan Pengetahuan Umum*, Legality, Yogyakarta, hlm. 2.

<sup>2</sup> Jimly Asshiddiqie, *Gagasan Negara Hukum Indonesia*, diakses dari *website Konsep Negara Hukum Indonesia - GAGASAN NEGARA HUKUM INDONESIA Oleh: Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, SH - Studocu* diakses pada tanggal 02 September 2023 pukul 10.35.

2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada umatnya sebagai salah satu sumber daya agraria yang memiliki peran penting bagi kehidupan manusia sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hidup, kebutuhan pangan, dan kebutuhan lainnya yang bergantung pada tanah. Tidak hanya itu saja, bahkan saat meninggal dunia mereka juga memerlukan tanah. Oleh karena itu, tanah harus dimanfaatkan dan dikelola dengan tepat supaya memperoleh manfaat yang melimpah untuk kemakmuran serta ketenteraman bagi rakyat. Tanah dapat dimanfaatkan oleh rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi setiap “Warga Negara Indonesia berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”.<sup>3</sup> Sehingga manusia sadar betapa pentingnya memiliki tanah guna memenuhi kebutuhannya, maka setiap manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah tersebut.

Secara kultural, ada hubungan batin yang tak terpisahkan antara tanah dan manusia. Untuk menunjukkan begitu bernilainya tanah bagi orang Jawa, Masyarakat Jawa sangat lekat dengan pepatah: “*sadumuk bathuk sanyari bumi ditohi peaching dhadha wutahing ludira*” atau dengan pembahasan yang sedikit berbeda tetapi makna sama, dengan ungkapan:

---

<sup>3</sup> *Op. Cit.*, hlm. 26.

“*sadumuk bathuk sanyari bumi ditohi satumekaning pati*” kalau digabung arti dari kalimat tersebut adalah hal yang menyangkut harga diri seseorang (sadumuk bathuk) dan sejangkal tanah milik seseorang (Sanyari Bumi) akan dipertahankan sampai mati-matian dan berdarah-darah atau malah sampai mati yang sebenarnya sekalipun.<sup>4</sup> Untuk itu tanah merupakan salah satu obyek investasi yang tinggi sehingga memicu perselisihan dan perebutan dalam penguasaan lahan. Oleh karena itu pentingnya dalam pendaftaran tanah guna mendapatkan sertipikat kepemilikan atas tanah sering terjadi permasalahan antar manusia khususnya masyarakat Indonesia.

Kurangnya pemahaman terhadap pentingnya pendaftaran tanah menyebabkan minimnya kepemilikan tanah. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni dalam bentuk sertifikat. Status hak milik sertifikat tanah menjadi bukti hukum tertulis yang mendapat pengakuan hukum dan menjadi dokumen yang menunjukkan bukti kepemilikan yang sah dan valid atas sebidang tanah. Legalitas kepemilikan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam praktik hukumnya tidak menutup kemungkinan akan terjadi sengketa hak atas tanah, walaupun sudah mempunyai sertifikat hak milik.

Sengketa hak milik dapat melahirkan ketidakpastian hukum bagi mereka yang telah mempunyai bukti yuridis atas tanah. Negara Indonesia menjamin adanya kepastian hukum bagi pemilik sertipikat hak milik, akan

---

<sup>4</sup> Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Asas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, hlm. 1.

tetapi masih adanya ruang untuk menggugat hak atas tanah dipengadilan padahal sudah memiliki sertifikat hak milik pada objek tanah tersebut. Manusia adalah mahluk sosial yang bagaimanapun caranya untuk mempertahankan tanahnya.

Munculnya sengketa tanah akibat perbedaan kepentingan antara manusia yang satu dengan manusia lainya untuk memenuhi kebutuhannya. Di Indonesia sendiri perselisian dalam sengketa tanah semakin meningkat seiring meningkatnya jumlah kebutuhan yang harus dicukupi didalam Masyarakat.

Secara umum, faktor-faktor timbulnya sengketa tanah antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian peraturan;
3. Pejabat petanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah keliru;
8. Ulah pemohon haka atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadinya tumpang



tindih kewenangan.<sup>5</sup>

Faktor lainya adanya sengketa dalam hak warisan yang terjadi tidak hanya terbatas hak milik, akan tetapi berdampak juga pada kekuatan dan keabsahan sertipikat hak milik yang menimbulkan ketidakpastian kedudukan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Sengketa waris adalah peninggalan dari orang yang sudah meninggal memunculkan suatu permasalahan yang rentan terjadinya konflik didalam suatu keluarga. Warisan bukan sekedar harta peninggalan melainkan tentang keberlangsungan hidup bagi anggota keluarga yang ditinggalkan baik istri atau suami maupun anak. Pembagian waris di Indonesia terdapat 3 hukum: KUH Perdata, hukum adat, dan hukum islam. Sebagian Masyarakat Indonesia mayoritas beragama islam dengan kewenangan mengadili sistem pembagian warisan berdasarkan lingkungan Peradilan Agama. Karena Pengadilan Agama merupakan pengadilan tingkat pertama untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara antara orang-orang yang beragama islam dalam bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, dan shodaqoh berdasarkan hukum islam.

Dalam hal ini Pengadilan Agama menjelaskan apa yang dimaksud dengan ahli waris adalah :

1. Menentukan siapakah yang meninggal dunia/pewaris;
2. Menentukan siapakah ahli warisnya;
3. Menentukan mengenai ahli warisnya;

---

<sup>5</sup> Elza Syarief, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, hlm. 8.

4. Menentukan pembagian masing-masing ahli waris;
5. Melaksanakan pembagian harta waris;
6. Penetapan mengenai permohonan waris yakni siapakah ahli waris yang sah dan berhak menerima dan berapa masing-masing ahli waris menerimanya dan kewajiban apa saja yang dikeluarkan oleh ahli waris;
7. Putusan mengenai gugatan waris yakni menentukan siapakah gugatan yang dikabulkan dari salah satu pihak yang mengajukan gugatan tersebut. artinya dikabulkan yang mana gugatan penggugat atau tergugat.<sup>6</sup>

Minimnya pengaturan mengenai waris di Indonesia maka hukum waris islam merujuk kepada Al-Quran dan hadist. Dalam hal ini aturannya didukung dengan Kompilasi Hukum Islam Buku II yang mengatur mengenai kewarisan.

Di Semarang sendiri, perselisihan hak waris masih banyak ditemui. Hal ini banyak terjadi akibat pemilik harta sebelumnya tidak membuat warisan yang detail, sehingga risiko perebutan warisan sangat mungkin terjadi. Oleh karena itu diantara ahli waris yang tidak menyetujui atau merasa tidak mendapat keadilan, maka yang bersangkutan dapat mengajukan melalui Pengadilan Agama Semarang untuk menyelesaikan sengketa.

Berdasarkan uraian dan latar belakang masalah diatas, penulis

---

<sup>6</sup> Tinuk Dwi Cahyani, 2018, *Hukum Waris Dalam Islam*, UMM press, Malang, hlm. 19.

berkeinginan melakukan penelitian dan membahas lebih dalam tentang bagaimana penyelesaian dan solusi sengketa tanah waris yang dilakukan Pengadilan Agama Semarang. Hasil tersebut dipaparkan dalam skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MENGALAMI SENGKETA WARIS ISLAM (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah yang dijelaskan di atas, penulis merumuskan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dalam sengketa hak waris di Pengadilan Agama Semarang?
2. Bagaimana kendala dan solusi yang dialami oleh Pengadilan Agama Semarang dalam menangani perkara sengketa waris tanah?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak milik di Pengadilan Agama Semarang
2. Untuk mengetahui kendala yang dialami dan solusi yang harus dilakukan oleh Pengadilan Agama Semarang dalam menangani perkara waris tanah

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tugas akhir skripsi ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai

berikut:

#### 1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan menambah wawasan penulis dalam memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum terkait dengan sengketa tanah waris hak milik dengan cara menganalisis penetapan Hakim pada Pengadilan Agama dan mengungkap fakta-fakta secara menyeluruh terhadap subjek penelitian.

#### 2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini dan penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam perkembangan hukum, serta dapat menjadi bahan referensi bagi praktisi hukum, terutama Pengacara atau Hakim yang menangani kasus-kasus sengketa tanah waris hak milik.

### E. Terminologi

Pada penelitian ini penulis memilih judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Yang Mengalami Sengketa Waris Islam (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”** dengan penjelasan arti yakni:

#### 1. Perlindungan Hukum

Secara terminologi, perlindungan hukum gabungan dari dua kata yakni “perlindungan” dan “hukum”. Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) pengertian perlindungan diartikan sebagai hal atau perbuatan yang dilindungi, sedangkan hukum diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang

dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.<sup>7</sup> Menurut bahasa kata perlindungan hukum memiliki beberapa unsur yaitu unsur tindakan untuk melindungi, unsur cara-cara untuk melindungi.

Satjipto Rahardjo mengutip pendapat dari Fitzgerald dalam bukunya “Ilmu Hukum” menjelaskan makna perlindungan hukum menurut Salmond tujuan hukum harus diciptakan dengan tujuan melindungi kepentingan Masyarakat dengan cara mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan didalam masyarakat.<sup>8</sup> Dari pengertian-pengertian tersebut dapat ditarik kesimpulan terkait pengertian perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan perlindungan dan memeberikan kepastian hukum terhadap warga negara.

## 2. Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik atau yang disingkat SHM merupakan jenis sertipikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada Kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan didalam sertipikat tersebut. Pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 menjelaskan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Tim Penyusun Kamus, Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://www.hukumonline.com>, diakses tanggal 10 September 2023, pukul 09.06.

<sup>8</sup> Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, hlm.53.

<sup>9</sup> Direktorat Utama Pembinaan dan Pengembangan Hukum Pemeriksaan Keuangan Negara, Peraturan Perundang-undangan, <https://peraturan.bpk.go.id/details>, diakses pada tanggal 10 September 2023, Pukul 11.20.



SHM merupakan bukti kepemilikan yang tinggi atas suatu tanah yang berlaku untuk selama-lamanya dan dapat untuk diwariskan.

SHM dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 tentang perubahan No.37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Tanah Pembuat Tanah. PPAT diberi kewenangan untuk pembuatan akta otentik mengenai hak atas tanah. Dapat disimpulkan bahwa Sertipikat Hak Milik memiliki legalitas yang tertinggi dan memberikan kemudahan bagi pemiliknya jika terjadi masalah terkait legalitas, nama pemilik yang tercantum didalamnya sertipikat dianggap sah menurut hukum.

### 3. Waris Islam

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata waris berarti orang yang berhak menerima harta pusaka dari orang yang telah meninggal dunia.<sup>10</sup> Pengertian waris menurut islam yaitu proses perpindahan atau pengalihan harta seseorang yang sudah meninggal pada keluarga atau orang-orang yang menjadi ahli waris.

Didalam kompilasi hukum islam pada Pasal 171 menjelaskan hukum waris islam sepenuhnya adalah hukum yang dibuat untuk mengatur terkait pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan pewaris. Untuk itu hukum waris yang akan menentukan siapa yang

---

<sup>10</sup> Tim Penyusun Kamus, Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/waris> diakses tanggal 10 September 2023, pukul 15.20.

akan menjadi ahli waris, jumlah bagian, jenis harta waris atau peninggalan yang diberikan oleh pewaris kepada ahli waris.

#### 4. Pengadilan Agama

Pengadilan Agama merupakan salah satu jenis peradilan yang ada di lingkungan peradilan Indonesia. Peradilan Agama yang menyediakan akses keadilan dan penyelesaian hukum perdata dengan mengacu pada peraturan syariat Islam, dan memiliki wewenang kehakiman yang sah di Indonesia. Kekuasaan kehakiman yang dijalankan oleh Peradilan Agama sebagai tingkat pertama dalam badan peradilan.

Pengadilan Agama berperan penting dalam sistem hukum negara Indonesia karena sebagian besar mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam atau muslim, maka Pengadilan Agama memiliki peran penting dalam memutuskan perkara-perkara yang berkaitan dengan hukum Islam dan masalah-masalah keagamaan.

### F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

#### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.<sup>11</sup> Dengan

---

<sup>11</sup> Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum UIN, Jakarta, hlm. 26.

menemukan nyata hukum yang dialami dilapangan atau merupakan gejala dimasyarakat suatu pendekatan yang berpabngkal pada permasalahan mengenai hal yang bersifat yuridis sesuai kenyataan yang ada. Oleh karena itu metode pendekatan ini menjadi gambaran dan pemahaman yang lebih umum terkait permasalahan yang akan dibahas didalam penelitian ini.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang nantinya memiliki tujuan menjelaskan secara detail tentang peraturan dan penerapan perlindungan hukum terkait tentang status hak milik dalam sengketa waris islam.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

### a. Data Primer

Data primer yang diperoleh secara langsung. Dengan mengambil data dari hasil studi penelitian dilapangan yang berkaitan dengan pokok-pokok permasalahan dalam penelitian. Penulis akan mengumpulkan, mengkaji dan meneliti sumber data dengan cara wawancara. Dengan ini penulis akan langsung datang ke lokasi untuk melakukan penelitian mengumpulkan data-data dan melakukan wawancara dengan pihak yang bersangkutan.

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan datanya dengan cara mencari dan membaca literatur serta dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Data sekunder terdiri 3 (tiga) bahan hukum yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.<sup>12</sup> Memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>12</sup> I Ketut Suardita, 2017, *Pengenalan Bahan Hukum, Fakultas Hukum Udayana*, Jakarta hlm. 3.

- e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- g) Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam

2) Bahan Hukum Sekunder

Ialah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, diantaranya yang berasal dari buku, karya ilmiah lain (skripsi) atau tesis, jurnal, artikel, dan lainnya yang dapat dijadikan referensi dalam penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Ialah bahan hukum yang memberikan arahan maupun penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, internet, dan sarana-sarana pendukung lainnya.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah suatu cara yang digunakan untuk mendapatkan sesuatu informasi dan fakta yang dibutuhkan guna mencapai tujuan penelitian. Adapun metode pengumpulan data yang dapat dilakukan yaitu:

a. Studi Lapangan

Studi lapangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara, yaitu tehnik pengumpulan data dengan melakukan proses tanya jawab dengan pihak yang terlibat dengan tujuan untuk mengumpulkan data primer sebagai pendukung data sekunder. Maka dari itu, wawancara dilakukan dengan pihak terkait atau yang terlibat dalam penelitian ini yakni hakim Pengadilan Agama Semarang.

b. Studi Pustaka

Studi Pustaka dapat diartikan sebagai serangkaian kegiatan yang berkenaan untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara membaca, mengkaji, menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini seperti perundang-undangan, buku-buku, hasil penelitian skripsi, tesis atau disertasi, jurnal-jurnal, artikel, dan sumber yang tertulis lainnya berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

## 5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di Pengadilan Agama Semarang yang beralamat di Jalan Jendral Urip Sumoharjo No.5 Karanganyar Ngaliyan, Karanganyar, Kecamatan Kudu Kota Semarang, Jawa Tengah 50244. Penelitian ini menggunakan subyek yakni hakim Pengadilan Agama Semarang.



## 6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data menganalisis, menggambarkan dan meringkas berbagai kondisi dan situasi yang dikumpulkan dalam wawancara dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, dan efektif. Sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dapat diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

### G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan skripsi, penulis akan menguraikan sistematika dalam penulisan hukum terbagi menjadi 4 (empat) bab, yaitu:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab 1 merupakan uraian pengantar untuk memasuki bab selanjutnya, pada bab ini membahas mengenai latar belakang masalah yang menjadi alasan penulis mengangkat judul sebagai bentuk karya ilmiah yang akan dibuat, rumusan masalah yang akan dibahas, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab II ini membahas mengenai tinjauan umum tentang

perlindungan hukum meliputi: pengertian perlindungan hukum, aspek perlindungan hukum. Tinjauan umum tentang tanah meliputi: pengertian tanah dan dasar hukum tanah, pendaftaran tanah, Tinjauan umum tentang hak atas tanah meliputi: jenis-jenis hak atas tanah, pengertian perlindungan hak atas, konsep dasar perlindungan hak atas tanah, sertifikat sebagai alat bukti kuat. Tinjauan waris meliputi: pengertian waris dan hukum waris, pengertian hukum waris menurut islam dan sumbernya.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam Bab III ini menjawab dan menjelaskan rumusan masalah yang diangkat oleh penulis mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang mengalami sengketa waris islam di pengadilan agama semarang terkait hambatan dan solusi dalam perkara ini. Menjelaskan fakta-fakta yang terkait dalam perlindungan hukumnya.

### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan bab terakhir, didalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dan saran-saran yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis yang berkaitan dengan penelitian ini.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum secara etimologi berasal dari dua kata dasar yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan dalam Bahasa Indonesia adalah tempat berlindung, arti lainnya dari perlindungan adalah hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungan.<sup>13</sup> Menurut Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”<sup>14</sup>

Pengertian hukum menurut ahli hukum Immanuel Kant hukum adalah keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan.<sup>15</sup> Secara umum hukum merupakan peraturan yang berupa norma dan sanksi yang dibuat untuk mengatur tingkah laku manusia guna menjaga ketertiban, keadilan. Dalam hukum ketentuan atau peraturannya bentuk tertulis dan

---

<sup>13</sup> Tim Penyusun Kamus, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses tanggal 25 september 2013, pukul 19.53.

<sup>14</sup> Majelis Permusyawaratan Republik Indonesia, 2021, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Sekretariat Jendral MPR RI, Jakarta, hlm. 155.

<sup>15</sup> Enjun Juanda, 2017, *Hukum dan Kekuasaan*, Fakultas Hukum Universitas Galuh, Ciamis vol. 5, No.2, Hlm. 181.

tidak tertulis yang mengatur dan menyediakan sanksi dalam kehidupan Masyarakat.

Dari pengertian mengenai perlindungan dan hukum dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan segala Upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman, adil, damai kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang berisikan asas-asas yang dibuat oleh badan resmi dengan ciri adanya perintah dan larangan dengan sifat memaksa menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.

Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah terdiri dari dua jenis yaitu perlindungan secara preventif dan represif. Pada perlindungan hukum yang preventif, rakyat atau subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.<sup>16</sup> Dengan tujuan mencegah untuk terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum secara represif perlindungan hukum dengan tujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa karena merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum.<sup>17</sup>

## 2. Aspek Perlindungan Hukum

---

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjo, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 81.

<sup>17</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm.20.

Konsep dalam perlindungan hukum mencakup prinsip-prinsip dan tujuan utama dari upaya melindungi hak-hak, kebebasan, dan kepentingan individu didalam masyarakat. Konsep ini merupakan dasar dari sistem hukum suatu negara dan mencerminkan nilai-nilai yang diakui dan dihormati dalam hukum. Pada dasarnya manusia merupakan ciptaan Tuhan Yang Maha Esa secara kodrat memiliki hak-hak yang harus dilindungi. Hak-hak tersebut merupakan hak dalam kebebasan dan hak untuk mendapatkan perlindungan dari ancaman yang ada.

Prinsip perlindungan hukum di Indonesia menitik beratkan pada harkat dan martabat manusia, sehingga landasan yang dijadikan prinsip perlindungan hukum di Indonesia ialah Pancasila dengan konsep “*Rule of The Law*”. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita-cita hukum (*Rechtidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Prinsip perlindungan hukum yang didasarkan Pancasila dibedakan menjadi dua yaitu:<sup>18</sup>

a. Prinsip pengakuan dan perlindungan Hak Asasi Manusia

Dalam prinsip ini manusia di fokuskan terhadap pembatasan hak maupun pemberian sesuatu kewajiban pada masyarakat untuk mematuhi guna menciptakan kedamaian masyarakat, sehingga perlindungan hukum bagi masyarakat diawali dengan menggunakan konsep hak asasi manusia.

b. Prinsip Negara Hukum

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 19.

Sesuai Amanah konstitusi bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, oleh karena itu segala sesuatunya harus dilandaskan dengan hukum demi terciptanya pengayoman dalam masyarakat. Perlindungan hukum sendiri merupakan bentuk nyata dari adanya hukum, sebab hasil dari adanya hukum adalah perlindungan agar memperoleh jaminan hukum atas kerugian yang mungkin didapatkan karena menjadi korban tindak pidana. Bentuk dari jaminan tersebut berupa pemulihan nama baik, pemberian ganti rugi dan lain sebagainya.

Pentingnya perlindungan hukum di Indonesia telah diatur dalam Pasal 28 D ayat 1 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “setiap orang berhak akan pengakuan jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.<sup>19</sup> Dari pasal tersebut dijelaskan bahwa penegakan hukum di Indonesia dapat dikatakan penting dan menjadi dasar dalam menunjang keberlangsungan hidup masyarakat dengan melindungi setiap subyek hukum dalam Negara Indonesia untuk mendapatkan keadilan, kenyamanan, dan kepastian hukum.

## **B. Tinjauan Umum tentang Tanah**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Tanah**

Tanah merupakan lapisan teratas dalam permukaan bumi. Istilah tanah (agraria) dalam Bahasa latin *ager* berarti tanah atau sebidang

---

<sup>19</sup> Tim Legality, 2019, amandemen UUD 1945 Perubahan I-IV Dan Pengetahuan Umum, Legality, Yogyakarta, hlm. 67.



tanah.<sup>20</sup> Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) pengertian tanah adalah:

- a. permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.,
- b. keadaan bumi disuatu tempat.,
- c. permukaan bumi yang diberi batas.,
- d. permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.<sup>21</sup>

Fungsi tanah adalah sebagai guna menunjang kehidupan mahluk hidup disekitarnya, terutama manusia dengan menyediakan dan menyimpan unsur hara dan air, media pengatur tata air, dan sebagai system penyangga kehidupan secara lestari. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 6 yaitu bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>22</sup> Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi Masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga dapat bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

Hukum agraria dalam arti sempit yaitu merupakan bagian dari hukum agrarian. Dalam arti luas terdapat pada UU No 5 tahun 1960

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, 2020, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta hlm. 5.

<sup>21</sup> Tim Penyusun Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Arti kata tanah - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*, diakses tanggal 1 Oktober 2023, pukul 09.19.

<sup>22</sup> *Loc. Cit.*, hal 551

tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi. Dalam hukum tanah mengatur segi tertentu dari tanah itu sendiri, yakni menyangkut hal hak penguasaan atas tanah. Segi-segi lainnya seperti bagaimana mewariskan tanah yang tunduk pada hukum tanah, melainkan tunduk dengan hukum lain dengan cara mewariskan tanah tunduk pada hukum waris.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system.<sup>23</sup>

Dasar hukum tanah (agrarian) nasional yang berlaku saat ini terdiri dari sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NKRI 1945) merupakan landasan konstitusional dalam menjalankan kesatuan Republik Indonesia. Dasar hukum Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar (UUD NKRI 1945) yang menegaskan bahwa: *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan*

---

<sup>23</sup> *Op. Cit*, hlm. 31.

*dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Bahwa pengelolaan atas sumber kemakmuran yang bersumber dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah dengan cara dikuasai oleh negara. Tujuan pengelolaan secara dikuasai oleh negara adalah untuk mencapai kemakmuran rakyat sesuai dengan judul BAB XIV UUD NKRI 1945 tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan operasional dalam pelaksanaan hukum agrarian nasional. UUPA dijadikan dasar dan sumber hukum materiil dalam penyusunan regulasi terkait keagrariaan di Indonesia yang memiliki hubungan terhadap Pasal 33 ayat 3 UUD NKRI 1945. Penjelasan umum angka 1 UUPA menjelaskan bahwa Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya terutama yang masih bercorak agrarian, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan Makmur sebagai yang kita cita-citakan.<sup>24</sup>

Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang pembaharuan agrarian dan pengelolaan sumber daya alam ini lahir karena adanya tuntutan reformasi di segala aspek Pembangunan dan hukum dan era globalisasi yang mempengaruhi segala aspek kehidupan di Masyarakat

---

<sup>24</sup> H.M. Arba, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 16.

bangsa dan negara. Dalam ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 konsiderans menimbang mengatakan:

- a. Bahwa sumber daya agrarian dan sumber daya alam sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan Masyarakat adil dan Makmur.
- b. Bahwa Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia mempunyai tugas konstitusional untuk menetapkan arah dan dasar bagi pemangunan nasional yang dapat menjawab berbagai persoalan kemiskinan, ketimpangan, dan ketidakadilan sosial ekonomi rakyat serta kerusakan sumber daya alam.
- c. Bahwa pengelolaan sumber daya agrarian dan sumber daya alam yang berlangsung selama ini telah menimbulkan penurunan kualitas lingkungan, ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya serta menimbulkan berbagai konflik.
- d. Bahwa pengaturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya agrarian dan sumber daya alam saling tumpang tindih dan bertentangan.
- e. Bahwa pengelolaan sumber daya agrarian dan sumber daya alam yang adil, berkelanjutan, dan ramah lingkungan harus dilakukan

dengan cara terkoordinasi, terpadu dan menampung dinamika, aspirasi dan peran serta Masyarakat, serta menyelesaikan konflik.

f. Bahwa untuk mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia sebagaimana tertuang dalam mukadimah Undang-Undang Dasar 1945, diperlukan komitmen politik yang sungguh untuk memberikan dasar dan arah bagi pembaharuan agrarian dan pengelolaan sumber daya alam yang adil, berkelanjutan dan ramah lingkungan.

g. Bahwa sehubungan dengan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, c, d, e, dan f perlu adanya Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat tentang Pembaharuan Agrarian dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.<sup>25</sup>

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam ketentuannya Pasal 54 yang menjelaskan Badan Pertanahan Nasional yang memiliki fungsi sebagai perumus kebijaksanaan, penguasaan, perencanaan, dan penggunaan lahan serta melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah. Kemudian pada tahun 2009 Perpres dirubah menjadi Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Perpres Nomor 8 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan tugas pemerintahan dibidang petahanan secara nasional,

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 39.

regional, dan sektorial. Tugas dan fungsi tersebut harus dijalankan semaksimal mungkin agar kebesaran peradapan bangsa Indonesia dalam menggunakan tanah dan sumber daya alam lainnya secara bijaksana dapat terus berlangsung.<sup>26</sup>

Pada tahun 2020 Perpres dirubah menjadi Perpres Nomor 48 Tahun 2020 perubahan atas Perpres Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional mendapatkan wewenang dari pemerintah sekaligus mendapatkan tanggung jawab terhadap segala sesuatu permasalahan mengenai pertanahan. Dengan tugas mengatur mengenai kedudukan, tugas, fungsi organisasi, kantor wilayah dan kantor pertanahan, kepegawaian, tata kerja, dan pendanaan pada BPN. Kebijakan pertanahan yang dikembangkan saat ini berupaya sepenuhnya menjabarkan kandungan yang ada dalam semangat dan amanah dalam konstitusi dan UUPA agar dapat tercapai semaksimal mungkin dalam upaya untuk mendorong reformasi agrarian yang telah disusun oleh para pendiri Indonesia, dan membuat perubahan mendasar dalam ketidakseimbangan ekonomi dan system agrarian warisan era kolonial.

## 2. Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus,

---

<sup>26</sup> Soediono M.P. Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi, 2008, *Dua Abad Penguasaan Tanah: Pola Penguasaan Tanah Pertanian di Jawa dari Masa ke Masa*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 417



berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>27</sup> Dengan memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilik tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan oleh pihak lain.<sup>28</sup> Pendaftaran tanah bukan sekedar administrasi tanah, tetapi pendaftaran yang memberikan hak atas tanah.

Mengenai pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.<sup>29</sup>

Dengan terdaptarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal berikut:

1. Adanya rasa aman dalam memilki hak atas tanah (*security*);

---

<sup>27</sup> Fikahati Prasetya, Muh. Afif Mahfud, 2023, *Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional*, *Jurnal Hukum Unissula*, Semarang, Vol.39, No.1, hlm.78-79.

<sup>28</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 58.

<sup>29</sup> Admin Tista, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa*, *Faculty Of Law*, Vol. 4, No. 2, hlm.163

2. Mengerti dengan baik kapan dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*);
3. Adanya jaminan ketelitian dalam system yang dilakukan (*accuracy*);
4. Mudah dilaksanakan (*expedition*);
5. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).<sup>30</sup>

Maka diketahui bahwa kegiatan pendaftaran tanah masih saja dilakukan pemerintah dengan menggunakan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran. Objek pendaftaran tanah sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 19 UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) dan semakin disempurnakan posisinya untuk memberikan jaminan yuridis dan jaminan teknis dalam arti kepastian batas-batas fisiknya. Dalam kegiatan pendaftaran tanah yang disebutkan pada Pasal 19 UUPA hanya meliputi pengukuran dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat, pembuktian yang kuat. Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan untuk memudahkan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia sebagai perwujudan program catur di bidang pertanahan,

---

<sup>30</sup> *Op. Cit.*, hlm. 206.

sehingga program sertipikat hak atas tanah menjamin kepastian hukum untuk penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti kuat.<sup>31</sup>

## C. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

### 1. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Berdasarkan hak menguasai negara ditentukan adanya jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pemilik hak atas tanah atau badan hukum, hak atas tanah ini memberikan kewenangan kepada yang menguasainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. penggunaan tanah berdasarkan hak atas tanah yang diatur didalam Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria terdapat hak-hak atas tanah yang meliputi:

#### a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengikat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Arti dari sifat turun-temurun adalah kepemilikannya berlangsung secara terus menerus baik pemiliknya masih hidup atau sudah meninggal dunia dalam arti diteruskan oleh ahli warisnya dan jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas dan hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik.

---

<sup>31</sup> Siti Sulistiyah & Umar Ma'ruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) Studies In Kendal District Land Office, *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 2 hlm. 32.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dalam peraturan pemerintah. Hak milik terjadi karena penetapan pemerintah berdasarkan cara dan syarat-syarat yang ditetapkan pemerintah dan dapat diperoleh dengan ketentuan undang-undang. Hak milik dalam hukum adat terdapat hak gogolan tetap dimana terjadi jika gogolan terus menerus mempunyai tanah yang sama dan apabila gogolan meninggal tanah tersebut dapat diwariskan. Hak eigendom dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1960. Dalam ketentuan Peraturan Menteri Agama Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah mengenai cara peralihan hak milik berupa jual beli, tukar menukar ataupun pewarisan.

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 29 ayat (1) Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hubungan untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang Kembali selama 25 tahun dengan luas paling sedikit 5 hektar. Hak guna usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

c. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA Hak Guna Bangunan (HGB) diartikan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu paling lama 30 tahun. Penguasaan tanah dengan hak guna bangunan kuat diartikan tidak mudah untuk dihapus dan dapat dipertahankan apabila terjadi sengketa dengan pihak lainnya. Terjadinya hak guna bangunan diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA terjadi karena penetapan melalui permohonan, karena perjanjian atau berdasarkan konversi.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk digunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang atau kewajiban yang ditentukan dalam Keputusan pemberiannya.<sup>32</sup>

e. Hak Sewa

Hak sewa merupakan suatu hak menggunakan tanah milik orang lain, untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa yang diatur didalam Pasal 44 UUPA. Perjanjian sewa tanah tidak boleh mengandung unsur-unsur pemerasan. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

---

<sup>32</sup> *Op. Cit.*, hlm. 590.

berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena negara bukan pemilik tanah<sup>33</sup>

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak ini hanya dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur didalam peraturan pemerintah.

g. Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan

hak guna air adalah hak memperoleh air dari sungai saluran atau mata air yang berada diluar tanah miliknya atau diatas tanah orang lain, jika air bereada ditanah miliknya maka hal-hal itu sudah termasuk dalam isi daripada hak milik atas tanah.

h. Hak Guna Ruang Angkasa

Hak guna ruang angkasa diadakan mengingat adanya kemajuan Teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dikemudian hari. Hak guna angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur didalam ruang angkasa guna memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air

---

<sup>33</sup> *Ibid.*



serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan.

i. Hak-hak Tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial

Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Untuk keperluan peribadahan dan keperluan suci lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan hak pakai.

**2. Pengertian Perlindungan Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tertentu.<sup>34</sup> Hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan hak yang artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda tersebut. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan atau menduduki untuk

---

<sup>34</sup> Denny Suwondo & Iksan Saputra, 2019, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula Semarang*, vol. 35, Nomor 2, hlm. 1.

memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik.<sup>35</sup>

Secara teoritis, konsep perlindungan hukum tertuang dalam Pasal 28 D Ayat 1 UUD NKRI 1945 dinyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Dalam hal ini perlindungan hukum dibutuhkan untuk melindungi hak atas tanah. Perlindungan hak atas tanah merupakan perlindungan yang diberikan untuk penghormatan dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, supaya hak atas tanah tersebut tidak dapat begitu saja diambil oleh pihak lain meskipun untuk kepentingan umum, sehingga kepada pemegang hak atas tanah diberikan ganti rugi yang layak.

Pengaturan hak milik atas tanah dapat didasarkan pada Pasal 28 huruf h ayat 4 UUD NKRI 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, selanjutnya dalam Pasal 33 ayat 3 UUD NKRI 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam dalam Pasal 2 ditentukan

---

<sup>35</sup> Ryan Alfi Syahri, 2014, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, vol. 2, Nomor 1, hlm.5

adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat di berikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum”.<sup>36</sup>

Dalam pandangan islam status kepemilikan tanah dapat berubah karena ketidakmauan dan ketidakmampuan dalam pemanfaatan. Sebaliknya karena kemampuan memanfaatkan tanah maka dapat menciptakan kepemilikan. Cara yang sah untuk memiliki tanah adalah melalui tiga jalur:

- a. Pewarisan
- b. Akad pemindahan hak milik yang sah
- c. Kerja<sup>37</sup>

### 3. Konsep Dasar Perlindungan Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum dibidang pertanahan diperlukan ketersediaan perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian setipfikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan, bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang

<sup>36</sup> *Op. Cit.*, hlm. 551.

<sup>37</sup> Jousfiel Sadpri Pansariang, 2014, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal UNSAT Makasar*, Vol. 2, No. 3, hlm. 8.

Penjelasan peneliti:

Yang dimaksud kerja adalah menghasilkan pendapatan yang diperlukan untuk membeli tanah sebagai investasi.

dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan.

Menurut Sudirman Saad dalam bukunya Urip Santoso perlindungan hukum bagi pemegang hak atas dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif, yaitu:

- a. Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 (lima) tahun atau lebih
- b. Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik
- c. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya.<sup>38</sup>

Secara teori, hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah tersebut dengan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikuasainya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda antara hak-hak penguasa atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>39</sup>

Konsep hak atas tanah atau hak menguasai tanah dari negara dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA berbunyi “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI 1945 dan hal-hal sebagaimana yang

<sup>38</sup> Indri Hadisiswati, 2014, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, Ahkam Jurnal Hukum Islam*, vol 2, Nomor 1 hlm. 124

<sup>39</sup> Boedi harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.283.

dimaksud dalam Pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Ketentuan mengenai hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara kepada rakyat di Indonesia diatur dalam Pasal 16 UUPA yang didalamnya terdapat penjelasan mengenai jenis hak atas tanah yang dapat diklaim oleh masyarakat.

#### **4. Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat**

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai landasan hukum dibidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub c sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961. PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa:

- a. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- b. Dalam suatu hal bidang tanah yang diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad dan baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak tersebut apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikan tersebut.<sup>40</sup>

Sertipikat merupakan termasuk alat bukti yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data yang ada data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data tersebut diambil dari buku tanah dan surat ukur. Dengan demikian sertipikat sebagai akta otentik karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dimana bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

---

<sup>40</sup> Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnun, 2017, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat, *Jurnal IUS*, Vol 5, No. 2, hlm. 2.



Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik dalam peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Dipilihnya sistem ini karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal yang berarti tanah selain dapat dimiliki secara perorangan namun diperuntukannya tetap harus berfungsi sosial dimana seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan pengusahaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain. Penerbitan sertifikat tanah adalah akibat hukum dari kegiatan pendaftaran tanah, pemetaan, pembukuan tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut.<sup>41</sup>

#### **D. Tinjauan Umum tentang Waris**

##### **1. Pengertian dan Hukum Waris**

---

<sup>41</sup> Abdulrahman, 1984, *Tentang dan sekitar Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.7.

Waris didefinisikan dengan adanya proses pemindahan dan pengoperan harta kekayaan dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli waris. Inilah yang disebut adagium (pepatah) Prancis yang berbunyi “*Le Mort Saisit Le Vif*” berarti yang meninggal dunia berpegang kepada yang hidup. Maksudnya jika ada seseorang yang meninggal dunia itu, dengan sendirinya beralih kepada ahli warisnya yang masih hidup.<sup>42</sup> Asas tersebut terkandung pada ketentuan Pasal 1833 ayat (1) Burgerlijk Wetbook (BW) yang berbunyi: “*para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas tanah semua barang, semua hak dan semua kewajiban orang yang meninggal.*”<sup>43</sup>

Peraturan hukum yang mengatur mengenai akibat dari meninggalnya seseorang tersebut, di Indonesia dikenal dengan hukum waris. Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia, dengan lain perkataan mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia, dengan kata lain pengaturan peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibat-akibatnya bagi ahli waris.

Pengertian hukum waris menurut Klassen-Eggens, hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang perpindahan harta kekayaan dan terjadinya hubungan-hubungan hukum sebagai akibat kematian

---

<sup>42</sup> Ali Afandi, 1983, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian menurut Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 35.

<sup>43</sup> Oemar Moechthar, 2019, *Perkembangan Hukum Waris*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 5.

seseorang, dengan atau tanpa perubahan.<sup>44</sup> Menurut A. Pitlo hukum waris adalah suatu rangkaian ketentuan-ketentuan, dimana berhubungan dengan meninggalnya seseorang, akibatnya didalam bidang kebendaan diatur yaitu: akibat dari beralihnya harta peninggalan dari seorang yang meninggal, kepada ahli waris, baik dalam hubungannya antara mereka sendiri maupun dengan pihak ketiga.<sup>45</sup>

Dalam pengertian hukum waris di atas dapat disimpulkan bahwa waris timbul karena adanya peristiwa hukum kematian yang terjadi pada seseorang anggota keluarga, misalnya ayah, ibu atau anak. Apabila orang yang meninggal itu memiliki harta kekayaan, maka yang menjadi pokok persoalan bukanlah peristiwa kematian itu, melainkan harta kekayaan yang ditinggalkan. Artinya siapakah yang berhak atas harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris, siapa yang bertanggung jawab membereskan hutang-hutang pewaris. Dengan demikian peristiwa hukum kematian seseorang mengakibatkan beralihnya segala hak dan kewajiban pewaris kepada ahli waris menggantikan kedudukannya.<sup>46</sup>

Menurut ketentuan dalam BW, bahwa untuk memperoleh suatu warisan dapat ditempuh melalui dua cara yaitu:

a. Mewaris menurut ketentuan Undang-Undang

Menurut perundang-undangan yang mengatur terdapat pada Kitab Undang-Undang KUH Perdata dan Kompilasi Hukum

---

<sup>44</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, 2000, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 1.

<sup>45</sup> Ali Afandi, 2004, *Hukum Waris, Hukum Keluarga dan Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 7.

<sup>46</sup> *Op. Cit.* hlm. 7.

Islam (KHI). Hukum waris dalam KUH Perdata diatur pada Pasal 830-1130. Menjelaskan pihak yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami istri yang hidup terlama menurut peraturan-peraturan yang ada. Bila keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan menjadi milik negara, yang wajib melunasi hutang-hutang orang yang meninggal tersebut, sejauh harga harta peninggalan mencukupi untuk itu. Dalam KHI mengatur bagaimana ketentuan mengenai pewaris, ahli waris, serta perhitungan pembagian ahli waris.

b. Mewaris karena ditunjuk surat wasiat

Pewaris diberikan kebebasan dalam memberikan mengenai harta yang ditinggalkannya, kebebasan tersebut hanya terbatas pengalihan sepertiga dari harta warisnya kecuali semua ahli waris menyetujuinya untuk seseorang yang dikehendaknya. Batas itu ditentukan untuk menjaga agar hak ahli waris yang telah ditentukan tidak dilanggar.

## 2. Hukum Waris Menurut Islam dan Sumbernya

Didalam hukum islam ditemui beberapa istilah untuk hukum kewarisan antara lain, fiqh mawaris, hukum kewarisan, dan ilmu faraid. Perbedaan dalam penamaan karena perbedaan arah yang dijadikan titik utama dalam pembahasan. Istilah hukum waris islam berasal dari kata

warasah berarti hukum yang mengatur tentang pemindahan tirkah (hak pemilik harta peninggalan) dari al muwaris (orang yang mewariskan) dengan menetapkan siapa yang berhak diterimanya.

Istilah waris dalam kitab fiqh adalah faraidh yang merupakan jamak dari faridah berasal dari kata farada yang berarti ketentuan. Dengan demikian kata faraid atau faridah artinya adalah ketentuan-ketentuan tentang siapa yang termasuk ahli waris yang berhak mendapatkan warisan, ahli waris yang tidak berhak mendapatkannya dan beberapa bagian masing-masing.<sup>47</sup>

Menurut Prof H. Zainudin Ali memberikan pengertian hukum waris islam adalah aturan yang mengatur pengalihan harta dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya. Maka dari itu menentukan siapa-siapa yang menjadi ahli waris, porsi bagian-bagian ahli waris, menentukan harta peninggalan dan harta warisan.<sup>48</sup> Hukum waris menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 171 huruf (a) adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilik harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan beberapa bagiannya masing-masing.<sup>49</sup>

Dasar hukum waris islam adalah al-Qur'an dan hadis, menurut pendapat para sahabat Rasulullah SAW dan juga pendapat ahli hukum.

#### a. Ayat-ayat al-Qur'an

<sup>47</sup> Akhmad Khisni, 2011, *Hukum Waris Islam*, Unissula Press, Semarang, hlm. 1.

<sup>48</sup> Zainuddin Ali, 2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 33.

<sup>49</sup> Tim Redaksi Nuasa Aulia, 2022, *Kompilasi Hukum Islam (KHI)*, Nuasa Aulia, Bandung, hlm. 50.

QS. An-Nisa ayat 11

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ وَلَدٌ فَإِن لَّمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَتْهُ أَبَوَاهُ فَلِلْمِثْلِ الثُّلُثُ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِلْمِثْلِ السُّدُسُ مِمَّا بَعْدَ وَصِيَّتِهِ يُوصِي بِهَا أَوْ دِينِ آبَاؤِكُمْ وَآبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا

Artinya : “Allah mensyariatkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu. Yaitu: bahagian seseorang anak lelaki sama dengan bahagian dua orang anak Perempuan dan jika anak itu semuanya Perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan, jika anak Perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separo harta. Dan untuk dua orang ibu-bapak masing-masing seperenam dari harta yang ditinggalan, jika yang meninggal itu mempunyai anak, jika yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapaknya, maka ia mendapatkan seperenam sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau sesudah hutangnya dibayarkan. Orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa diantara mereka yang lebih dekat manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana.” QS. an-Nisa’ ayat 11

Berdasarkan penjelasan ayat ini adalah mengetahui bagian laki-laki lebih banyak dibandingkan Perempuan, hal ini karena ketentuan dari hukum Allah yang banyak mengandung hikmah.

b. Al-Hadist

Hadis Nabi Muhammad SAW. dari Abdullah Ibnu Abbas diriwayatkan Imam Bukhari: “berikanlah araidh (bagian yang ditentukan) itu kepada yang berhak dan selebihnya berikanlah kepada laki-laki dari keturunan laki-laki terdekat.”

Hadis dari Umar bin Husein menurut Riwayat Ahmad: dari Umar bin Husein bahwa seorang laki-laki mendatangi Nabi sambil



berkata “bahwa anak laki-laki saya meninggal dunia, apa yang saya dapat dari harta warisnya” Nabi bersabda “kamu mendapat seperenam.”

Hadis dari Abdullah bin Umar menurut Riwayat Ahmad, Al-Arba’ah dan Tirmizi: dari Adullah bin Umar bahwa Rasulullah SAW. Bersabda:

عن عبد الله بن عمرو رضي الله عنهما قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم :  
«لا يَتَوَارَثُ أَهْلَ مِلَّتَيْنِ شَتَّى».

[رواه أبو داود وابن ماجه وأحمد] [حسن]

Artinya: Abdullah bin 'Amr -radīyallāhu 'anhumā- meriwayatkan, Rasulullah -ṣallallāhu 'alaihi wa sallam- bersabda, “*penganut dua agama yang berbeda tidak saling mewarisi?*” Hadis hasan - Dirawayatkan oleh Ibnu Mājah

c. Ijma

Ijma merupakan kesepakatan para sahabat atau ulama setelah wafatnya Rasulullah SAW. tentang kewarisan dengan ketentuan di al-Qur’an dan hadis, dengan kesepakatan para sahabat atau ulama dijadikan sebagai sumber.

d. Ijtihad

Ijtihad yaitu pemikiran sahabat atau ulama dalam menyelesaikan kasus-kasus pembagian warisan yang belum ada aturannya atau

belum adanya kesepakatan ulama, terhadap kasus-kasus yang tidak diatur di dalam al-Qur'an dan hadis.<sup>50</sup>

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Hak Waris di Pengadilan Agama Semarang**

Negara memiliki kewajiban untuk melindungi segenap warga negaranya, termasuk didalamnya melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah memiliki itikad baik sehingga memiliki hak untuk dilindungi oleh negara. Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun-temurun disini diartikan sebagai hak yang bisa diturunkan kepada ahli waris, terkuat dalam hubungannya dengan hak atas tanah yang lain, dan terpenuh dalam hal

---

<sup>50</sup> *Op. Cit.*, hlm. 16.

kewenangan yang dimiliki pemegang haknya. Menurut Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA salah satu hak atas tanah yang diakui adalah hak milik.<sup>51</sup>

Pendaftaran bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal sebagai *Rechts Cadaster* atau *Legal Cadaster*. Dengan diberlakukannya UUPA maka secara formal diinstruksikan kepada pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster*, yang artinya bahwa memiliki tujuan menjamin kepastian hukum. Hal ini dapat kita lihat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah demi terjaminnya kepastian hukum atas tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan juga mengamanatkan pembentukan suatu peraturan pemerintah untuk pelaksanaannya. Kewajiban dalam hal pendaftaran ini tidak hanya dibebankan kepada pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran saja tetapi juga bagi pemegang haknya untuk melakukan pendaftaran atas kesadarannya sendiri. Kewajiban bagi pemegang haknya tersebut ditegaskan dalam Pasal 23 UUPA.<sup>52</sup>

Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) dan Ketentuan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan KBPN No. 8 Tahun 2012.

---

<sup>51</sup> Putu Ade Harriestha Martana, 2014, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997', *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol 3, No. 1. DOI:10.24843/JMHU.2014.v03.i01.p01

<sup>52</sup> *Ibid.*

Tujuan pendaftaran tanah tersebut sesuai dengan Pasal 3 huruf a PP No.24/1997 adalah “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum...”. Untuk mewujudkannya menurut Pasal 4 ayat (1) PP No.24/1997 diterbitkanlah sertifikat hak atas tanah bagi pemegang hak yang bersangkutan. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan syarat sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilik, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu. Hak milik atas tanah secara eksplisit di atur dalam UUD NKRI 1945 berkenaan hak asasi manusia yakni Pasal 28H ayat (4) bahwa setiap orang berhak memiliki hak pribadi dan hak milik yang tidak boleh diambil alih secara melawan hukum oleh pihak mana pun. Peralihan hak milik terhadap tanah dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik bisa dilakukan dengan sistem beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pendefinisian kata “beralih” merupakan konsep dari peralihan hak yang disebabkan pemilik hak telah meninggal dunia, yang berdampak terhadap haknya yang secara otomatis akan berpindah atau beralih kepada ahli warisnya.

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Beralihnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu dengan tujuan memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya misalnya pembuatan surat wasiat dan pemberian hadiah (benda). Perbuatan hukum terdiri dari perbuatan sepihak dan perbuatan hukum oleh dua pihak. Perbuatan hukum sepihak ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja yang menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak, misalnya wasiat dan hibah. Perbuatan hukum dua pihak ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua belah pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak misalnya jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Syarat materiil dalam peralihan hak atas tanah baik yang beralih maupun yang dialihkan:

1. Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai subjek, hak atas tanah yang menjadi obyek pewarisan
2. Syarat materiil dalam jual beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah yang berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tanah

3. Syarat materiil tukar menukar tanah adalah kedua belah pihak sebagai pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menukar hak atas tanahnya dan menjadi obyek atas tukar menukar tanah
4. Syarat materiil dalam hibah tanaha adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebgaai pemberi hadiah berhak dan berwenang menghibahkan hak atas tanahnya, sedangkan pihak lain memenuhi syarat sebagai subyek haka atas tanah yang menjadi obyek hibah tanah
5. Syarat materiil dalam pemasukan modal Perusahaan adalah ppemegang hak atas tanah berhak menyerahkan hak atas tanahnya, sedangkan perusahaan memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang menjadi obyek pemodalan perusahaan
6. Syarat materiil dalam lelang adalah kantor lelang sebagai penjual lelang tanah, sedangkan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang menjadi obyek lelang.

Adapun syarat formil peralihan hak atas tanah baik yang beralih maupun dialihkan:

1. Syarat formil dalam pendaftaran pewarisan tanah dengan adanya surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris) yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan surat keterangan sebagai ahli waris
2. Syarat formil dalam pendaftaran jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemasukan modal perusahaan harus dibuktikan dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang



3. Syarat formil dalam pendaftaran lelang tanah, adalah lelang yang harus dibuktikan dengan berita acara atau kutipan rislaah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.<sup>53</sup>

Untuk mencegah terjadinya sengketa dalam Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa dalam upaya terselenggaranya kepastian hukum oleh pemerintah dibentuklah sistem sertipikasi tanah diseluruh wilayah republik Indonesia yang diatur dalam aturan hukum pertanahan yang berlaku. Bentuk perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dengan adanya sertipikat atau tanda bukti terhadap tanah dalam penguasaannya. Peralihan hak milik terhadap tanah adalah bagian dari pemeliharaan data terkait dengan pendaftaran tanah yang diharuskan terhadap seorang yang memegang kekuasaan terhadap suatu haknya untuk dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan setempat. Peralihan hak terhadap tanah dapat terjadi secara otomatis ketika pewaris meninggal dunia, tentu sebagai akibat dari bentuk peralihan tersebut menimbulkan perubahan terhadap data yuridis terkait dengan hak terhadap obyek warisan. Hal ini terjadi dalam rangka tertib tata usaha pendaftaran tanah dan perlindungan hukum terhadap ahli waris.<sup>54</sup> Sebagai tanda bukti hak atas tanah sertipikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Karena tanda bukti yang sah dari pendaftaran tanah, yang berisikan salinan dari buku tanah yang lengkap dengan surat berisi data yuridis dan data fisik akan

---

<sup>53</sup> Chirstiana Sri Murti, 2020, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kerna Pewarisan, Lex Librum*, Vol. 6, No. 2, hlm. 137

<sup>54</sup> Iwan Permadi, 2023, *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*, Vol. 8, No. 1., hlm. 37.

sebidang tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan.

Pemegang sertipikat hak milik memiliki perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanahnya. Perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki subyek hukum negara dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.<sup>55</sup> Perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan diberikan kepada masyarakat agar dapat dinikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum itu sendiri adalah bentuk dari perlindungan hukum.<sup>56</sup> Perlindungan atas tanah dengan melakukan kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik.

Pada saat ini permasalahan tanah-tanah yang sudah bersertipikat masih terjadi di masyarakat Indonesia, salah satu permasalahannya adalah permasalahan dalam sengketa waris yang memiliki status hak milik atas tanahnya. Dalam hal ini perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat dapat melibatkan kompleksitas hukum waris dan kepemilikan properti.

---

<sup>55</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 205

<sup>56</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54

Masyarakat Indonesia mayoritas berpenduduk beragama islam untuk itu terdapat hukum yang mengatur dan diselesaikan di Pengadilan Agama. Menurut Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama menjelaskan bahwa pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di Tingkat pertama antara orang-orang yang bergam islam dibidang: perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqoh, ekonomi syariah.

Berikut jumlah perkara sengketa kewarisan yang ditangani Pengadilan Agama Semarang pada tahun 2023:

<b>Bulan</b>	<b>Jumlah Perkara</b>
Januari	1
Februari	1
Maret	2
April	1
Mei	0
Juni	1
Juli	1
Agustus	1
September	0
Oktober	1
November	2
Desember	1

Menurut hasil wawancara penulis didapatkan data bahwasanya Pengadilan Agama Semarang pada tahun 2023 telah menyelesaikan 12 perkara mengenai sengeta kewarisan.

Penyelesaian perlindungan hak milik atas tanah dalam sengketa waris islam adalah tanggung jawab dari Pengadilan Agama atau lembaga hukum islam yang merupakan salah satu tugas dan kewenangan untuk menegakkan hukum waris sesuai dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam hukum islam, khususnya hukum faraid (pembagian warisan sesuai hukum islam). Perlindungannya termasuk dalam hukum praktis yang menunjuk pada kasusnya. Kontek dari hukum praktis, ini mengacu pada penerapan prinsip-prinsip hukum untuk menyelesaikan kasus-kasus konkret yang melibatkan pelanggaran hukum atau kasus perselisihan. Sehingga menjadi panduan untuk mengembangkan hukum, karena putusan yang diambil oleh pengadilan sebagai dasar atau acuan untuk penyelesaian kasus dengan menciptakan keadilan yang lebih konsisten dalam sistem hukum.

Penerapan perlindungan sertipikat hak milik dalam segketa waris yang dilakukan oleh Pengadilan Agama Semarang dengan menerapkan cara mengusut terlebih dahulu bagaimana cara perolehan atau proses dalam penerbitan sertipikat hak milik apakah sudah sesuai dengan fakta-fakta, apakah dalam proses persertipikat sudah benar sesuai dengan asas panutan. Asas panutan ialah asas yang melibatkan prinsip-prinsip etika dan standar yang harus diikuti, untuk memastikan keabsahan dan kredibilitas sertipikat tersebut dan mencakup transparansi, kejujuran, dan keberlanjutan dalam proses sertipikasi. Dalam proses perolehan tanah dengan sertipikat hak milik yang dimana seharusnya diberitahukan atau diketahui kepada seluruh ahli waris

dan terdapat saksi, tidak hanya diketahui oleh orang tuannya atau pewaris sehingga tidak ada kendala dalam pemberian hak milik atas tanah.<sup>57</sup>

Prolehannya tanah harus sesuai dengan kaidah-kaidah yang benar, beberapa kaidah tersebut antara lain:

1. Kaidah keabsahan yaitu proses perolehan tanah mematuhi semua peraturan dan hukum yang berlaku untuk memastikan keabsahan transaksi
2. Kaidah kepastian yaitu dokumen dan bukti kepemilikan harus jelas dan pasti, termasuk sertifikat tanah yang sah dan terdaftar
3. Kaidah pembuktian yaitu setiap transaksi perolehan tanah harus dapat dibuktikan secara hukum dengan dokumen yang sah dan valid
4. Kaidah akurasi yaitu informasi mengenai tanah, seperti batas-batas dan luas harus akurat dan sesuai dengan dokumen yang ada
5. Kaidah keterbukaan yaitu proses perolehan tanah sebaiknya dilakukan secara terbuka dan transparan untuk menghindari konflik kepentingan
6. Kaidah pendaftaran yaitu transaksi tanah harus didaftarkan secara resmi dan sah di lembaga pendaftaran tanah yang berwenang.

Perolehan hak atas tanah dengan cara hibahan orang tua kepada salah satu ahli waris menurut Pasal 211 Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa hibah dari orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan.<sup>58</sup> Pengertian “dapat” dalam pasal tersebut bukan berarti harus, tetapi

---

<sup>57</sup> Wawancara dengan Drs. Sugiyanto, S.H., M.H selaku hakim Pengadilan Agama Semarang pada tanggal 5 Januari 2023

<sup>58</sup> Anggota IKAPI, 2022, *Kompilasi Hukum Islam (KHI)*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 61.

merupakan salah satu alternatif yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa waris. Sepanjang para ahli waris tidak ada yang mempersoalkan hibah yang sudah diterima oleh sebagian ahli waris, maka harta warisan yang belum dihibahkan dapat dibagikan semua kepada ahli waris sesuai dengan porsinya masing-masing. Tetapi apabila ada sebagian ahli waris yang mempersoalkan hibah yang diberikan kepada sebagian ahli waris lainnya maka, hibah tersebut dapat diperhitungkan sebagai harta warisan dengan cara mengkalkulasikan hibah yang sudah diterima dengan porsi warisan yang seharusnya diterima. Jika hibah yang sudah diterima masih kurang dengan porsinya maka tinggal menambahkan kekurangannya sedangkan kalau melebihi dari porsi warisan maka kelebihan hibah akan ditarik dan dikembalikan untuk diserahkan kepada ahli waris yang lain.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah diperlukan pembuktian melalui akta otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Akta dibawah tangan ialah akta yang dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang.<sup>59</sup> Akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik. Jika hibah dilakukan tanpa menggunakan akta otentik dan tanpa adanya persetujuan ahli waris maka ahli waris yang tidak menyetujui akta hibah tersebut mengajukan pembatalan dengan cara gugatan pemberian hak atas tanah tanpa kesepakatan para pihak. Peralihan kepada pihak lain dilakukan dengan proses yang sama, apakah dalam

---

<sup>59</sup> M.Ali Budiarto, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Perdata Setengah Abad, Swa Justitia*, Jakarta, hlm. 145



peralihan pihak ketiga sudah sesuai dengan proses tersebut, akan diuji ketidakbenarannya didalam proses persidangan.

Selanjutnya peralihan tanah melalui jual beli antara orang tua dan anak tanpa adanya akta pengikatan jual beli baik akta otentik maupun akta dibawah tangan yang tidak dibuat oleh kedua belah pihak maupun oleh notaris setempat rentan atau berpotensi menjadi masalah hukum. Sehingga proses jual beli untuk menjamin hak milik atas tanah setelah transaksi sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi jual beli dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini meliputi pembuatan perjanjian jual beli yang sah, lengkap dan memenuhi persyaratan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu dokumen lainnya harus diserahkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemegang hak atas tanah dapat mengikuti Langkah-langkah ini untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan pewaris telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>60</sup>

Masalah muncul umumnya karena setelah kedua orang tua meninggal dunia, para ahli waris merasa berhak atas segala harta benda peninggalan orang tua (pewaris) yang dianggap sebagai warisan, sehingga mereka merasa memiliki hak untuk mewarisi. Dari sudut pandang hukum waris khususnya hukum waris islam dan hukum pendaftaran tanah, akta jula beli antara orang tua dengan salah satu anaknya mengandung sensitifitas hukum karena bersinggungan denagn pewarisan. Di sisi lain, pihak lain, dalam hal ini anak-

---

<sup>60</sup> Sovia Hasanah S.H, *Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara (hukumonline.com)*, diakses pukul 00.03 19 januari 2023

anak atau calon waris yang lain merasa memiliki hak waris atas obyek dari perjanjian.

Terlepas dari kenyataan bahwa syarat kematian adalah syarat utama dalam pewarisan. Apabila pihak yang merasa dirugikan memperlakukan pengikatan tersebut secara hukum, akta tersebut menjadi alat bukti dalam persidangan atau subyek dari sengketa hukum waris. Untuk itu pentingnya perjanjian dalam jual beli agar akta tersebut tidak menjadi obyek sengketa pewarisan di Pengadilan Agama. Sehingga sengketa akan diproses melalui persidangan untuk mencapai keputusan.

Berdasarkan hasil wawancara, Pengadilan Agama Semarang mencari fakta-fakta akan masalah dalam persidangan. Berisikan bagaimana gugatan penggugat, bagaimana jawaban tergugat, dan kemudian bukti-bukti yang akan di konstatir yang berarti bahwa hakim melihat, mengetahui, membenarkan, telah terjadinya peristiwa, harus pasti bukan dugaan, yang didasarkan alat bukti pembuktian. Dengan tujuan untuk mencapai kebenaran fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak.<sup>61</sup>

Dengan dikumpulkannya bukti-bukti, Pengadilan Agama akan menganalisa untuk menemukan bukti yang sah sehingga mendukung dengan dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak untuk menemukan fakta dalam diperadilan sengketa. Setelah ditemukan fakta tersebut hakim akan melakukan kualifisir melalui proses mencari, menelaah dan menemukan hukum yang relevan terhadap pokok perkara termasuk dalam ranah hukum

---

<sup>61</sup> Wawancara dengan Drs. Sugiyanto, S.H., M.H selaku hakim Pengadilan Agama Semarang pada tanggal 5 Januari 2023.

yang bagaimana. Sehingga peralihan hak atas tanah melalui hibah atau jual beli setelah dilakukannya proses kualifisir, maka hakim kana menentukan hukumnya yang dijatuhkan dalam sengketa hak milik atas tanah tersebut.

Contoh kasus perkara sengketa kewarisan terjadi di Pengadilan Agama Semarang, terjadi antara Penggugat melawan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II. Pada duduk perkara kasus tersebut pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 1966 telah menikah ARB bin D dengan RM demikian sebagaimana tersebut dalam petikan dari buku pendaftaran No.xxx tanggal 14 April 1976 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Seberang Ulu II Kota Palembang, dan dalam perkawinanya tersebut dikaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu :

- a. Penggugat, lahir di Palembang, tanggal 03 April 1970 (Penggugat);
- b. Anak II, lahir di Jakarta, tanggal 02 November 1973;
- c. Turut Tergugat I, lahir di Jakarta, tanggal 22 Juli 1976 (Turut Tergugat I)
- d. Turut Tergugat II, lahir di Jakarta, tanggal 25 Oktober 1979 (Turut Tergugat II)

Setelah ARB Bin D meninggal dunia pada tanggal 17 Mei 1998, RM membeli sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.xxx/Kel. Xxx, atas nama RM, Surat Ukur tanggal 17 Oktober 2011 Nomor xxx/Xx/2011 luas 128 m<sup>2</sup> terletak di Xxx, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah.

RM meninggal dunia pada tanggal 8 Agustus 2019 sehingga sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) seluas 128 m<sup>2</sup> atas nama RM menjadi objek waris sehingga dibagi rata kepada para Ahli Waris RM. Anak kandung dari ARB dengan RM yang bernama Anak II saat ini juga telah meninggal dunia, tepatnya pada tanggal 02 November 2020 sebelum meninggal dunia dalam perkawinan pertamanya dengan LSM telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu Tergugat I dan Tergugat II.

Anak II dengan LSM telah bercerai pada tanggal 18 Juli 2002 dan menikah dengan Tergugat III. Dalam perkawinannya tersebut Anak II dan Tergugat III dikaruniai satu orang anak yaitu Tergugat IV.

Pembagian obyek waris kepada ahli waris berupa tanah dan bangunan peninggalan RM adalah sebagai berikut:

- Penggugat, (Penggugat) mendapatkan  $\frac{1}{5}$  (satu per lima) bagian.
- Anak II, mendapatkan  $\frac{2}{5}$  (dua per lima) bagian.
- Turut Tergugat I, (Turut Tergugat I) mendapatkan  $\frac{1}{5}$  (satu per lima) bagian.
- Turut Tergugat II, (Turut Tergugat II) mendapatkan  $\frac{1}{5}$  (satu per lima) bagian.

Hak waris Anak II atas tanah dan bangunan obyek waris menjadi hak ahli waris dari Anak II, secara bersama sama yaitu:

- Tergugat I, sebagai anak kandung
- Tergugat II sebagai anak kandung
- Tergugat III, sebagai janda (mantan istri)

- Tergugat IV, sebagai anak kandung.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 yaitu “Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Ketentuan tersebut memberi arti bahwa LSM sebagai istri pertama dari Anak II tidak mendapatkan bagian dari tanah dan bangunan obyek waris, karena tanah dan bangunan obyek waris tersebut merupakan harta bawaan Anak II, sedangkan LSM telah bercerai dengan Anak II.

Namun mengingat Tanah dan bangunan obyek waris tidak begitu luas, Penggugat memohon agar Majelis Hakim memutuskan terkait tanah dan bangunan obyek waris untuk dijual dan dikarenakan selama ini Penggugat tidak pernah menikmati tanah dan bangunan obyek waris maka diberikan, kesempatan kepada Penggugat untuk menjual tanah dan bangunan obyek waris dengan harga yang ditentukan oleh Penggugat, serta diberikan kewenangan kepada Penggugat untuk menerima uang hasil penjualan tersebut.

Saat ini tanah dan bangunan obyek waris telah dikuasai oleh Tergugat II sehingga kepada Tergugat II dan atau siapapun yang mendapatkan hak darinya yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan obyek waris Penggugat meminta untuk menyerahkan kepada Penggugat.

Pada pertimbangan petitum gugatannya bahwa meninggalnya RM maka secara otomatis terbukalah waris atas harta peninggalan RM untuk 4

orang anak yaitu Xxx binti ARB, Anak II, Y binti A.R. ARB, dan Turut Tergugat II, seluruhnya mempunyai hubungan darah dengan pewaris (RM). bahwa oleh karena telah nyata saat Anak II meninggal dunia meninggalkan ahli waris yang masih hidup yaitu Tergugat I laki-laki, LRR binti MF perempuan, Tergugat III sebagai istri, Tergugat IV laki-laki maka gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan, ditetapkan ahli waris dari Anak II adalah Tergugat I, sebagai anak laki-laki, LRR binti MF sebagai anak perempuan, Tergugat III sebagai istri, Tergugat IV anak laki-laki.

Mengenai peninggalan dari RM dan ahli warisnya berserta bagian masing-masing, maka para pihak yang berperkara Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat harus membagi harta peninggalan RM sesuai bagian masing-masing, dan mengingat luasan tanah dan bangunan obyek waris tidak begitu luas, maka apabila tidak dapat dibagi secara natura, maka dijual lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, selanjutnya hasil penjualannya dibagi sesuai dengan bagian masing-masing.

Majelis hakim berpendapat bahwa oleh karena yang berhak terhadap peninggalan dari RM tidak hanya Penggugat saja, melainkan termasuk para Tergugat dan para Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat yang meminta Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tidak tepat, oleh karenanya harus ditolak.

Bahwa majelis hakim mengadili untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Menetapkan tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama RM dengan luas 128



m<sup>2</sup> terletak di Kecamatan Mijen, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah adalah harta peninggalan RM. Menetapkan ahli waris atas harta waris peninggalan RM yaitu penggugat mendapatkan 1/5 (satu perlima) bagian, anak II mendapatkan 2/5 (dua perlima) bagian, turut tergugat I mendapatkan 1/5 (satu perlima) bagian, turut tergugat II mendapatkan 1/5 (satu perlima) bagian. Menetapkan ahli waris dari Anak II yang berhak atas bagian Anak II, yaitu 2/5 (dua perlima) bagian dari seluruh tanah dan bangunan peninggalan RM, adalah Tergugat III sebagai janda (mantan istri); Tergugat I, sebagai anak kandung; Tergugat II sebagai anak kandung; Tergugat IV, sebagai anak kandung. Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membagi harta peninggalan RM sesuai bagian masing-masing, dan apabila tidak dapat dibagi secara natura, maka dijual lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, selanjutnya hasil penjualannya dibagi kepada Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat sesuai dengan bagian masing-masing. Menghukum Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.5.980.000,00 (lima juta Sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah).

Gugatan penggugat yang ditolak ialah menolak melakukan sita jaminan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.xxx/Kel. Xxx atas namaRM Surat Ukur tanggal 17 Oktober 2011 Nomor xxx/Xxx/2011 luas 128m<sup>2</sup> terletak xxx Kota Semarang. Alasan ditolak menurut penulis klaim atau alasan untuk melakukan sita jaminan objek waris tidak cukup jelas atau tidak didukung oleh bukti yang memadai. Menghukum Tergugat II dan atau

siapaun yang mendapatkan haknya untuk menyerahkan seluruh tanah dan bangunan objek waris kepada Penggugat tanpa syarat apapun dengan bantuan Aparat Negara. Hal ini ditolak karena untuk mendapatkan keuntungan pribadi harus dengan adanya kesepakatan bersama.

Menghukum tergugat II atau yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan objek waris seketika dan sekaligus kepada Penggugat untuk menjualkan dan dengan harga yang ditentukan oleh Penggugat dan diberi kewenangan untuk menerima uang hasil dari penjualan tersebut baru dibagi berdasarkan bagian masing-masing. Keputusan hakim menolak permohonan tersebut sudah benar, menurut penulis hal tersebut dalam aspek keadilan, penjualan objek waris dengan harga sesuai dengan keinginan Penggugat mungkin dianggap tidak adil terhadap pihak lain yang terlibat. Terdapat faktor-faktor lainnya untuk kepentingan diri sendiri dengan mengambil keuntungan sendiri.

Menghukum para Tergugat untuk memberikan tanda tangan semua berkas untuk proses balik nama objek waris dihadapan pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh Penggugat, jika para Tergugat tidak mau melakukannya maka dianggap tidak memerlukan tanda tangan dari Tergugat. Alasan hakim menolak menurut penulis benar karena dalam hal ini harus didasarkan pada prinsip keadilan, hukum yang berlaku, dan fakta-fakta dalam persidangan.

Pengamatan penulis Para pihak wajib untuk menghormati hak dan kewajiban satu sama lain. Ketaatan yang dilakukan para pihak sangat penting

dalam memaknai suatu keadilan. Keadilan tidak akan tercapai apabila para pihak tidak mematuhi hukum pembagian waris yang telah ditetapkan. Dengan proses itikad baik dan tidak melanggar ketertiban umum. Lebih lanjut dalam perkara diatas, dimaknai tepat dan adil karena baik tergugat maupun penggugat telah terlindungi hak kepentingan hukum mengenai pembagian kewarisan.

Untuk mencapai keputusan dalam prosesnya terjadi beberapa teori keadilan:

1. *Legal justice* adalah keadilan yang telah dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban dimana pelanggaran terhadap keadilan akan ditegaskan lewat proses hukum
2. *Social justice* adalah konsep yang mencakup pandangan bahwa setiap orang berhak atas kesetaraan hak mulai dari ekonomi, politik dan social. Dalam kontek hak atas tanah, sebagai upaya untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki hak yang sama memiliki tanah. Melalui kebijakan dan praktik yang dail terhadap tanah, serta melakukan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah yang sah.
3. *Moral justice* adalah penilaian terhadap perlakuan seseorang terhadap yang lainnya dengan menggunakan norma tertentu sebagai ukurannya

Hakim memberikan kepastian hukum tersebut yang nantinya akan dilakukan proses dikembangkan secara satu persatu untuk menemukan kesimpulan dari perkara tersebut, apakah perkara tersebut dikabulkan atau tidak dikabulkan. Dalam pengabulan perkara pasti ada alasan hukumnya.

Maka dalam meneliti perkara-perkara terdapat pertimbangan *rasio decidendi* dalam istilah hukum islamnya adalah *ilac* hukum dan hikmah hukum. Arti dari istilah tersebut alasan putusan untuk dikabulkan dan alasan putusan ditolak dan hikmah dari dikabulkannya putusan serta ditolaknya putusan.

Menurut pengamatan penulis terkait dengan perlindungan memang sudah benar peran bagi pengadilan agama yang mempunyai kewenangan dalam menyelesaikan suatu permasalahan yang terjadi dilingkup masyarakat ini di sertai dengan adanya Undang-Undang yang bertujuan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman yang ada dalam Lembaga Pengadilan. Pengadilan agama memberikan putusan terkait persoalan yang diajukan penggugat, jika tidak ada pengajuan persoalan mengenai perkara waris maka tentunya pengadilan agama tidak bisa berbuat apa-apa. Pengajuan perkara sudah benar karena Lembaga Peradilan Agama yang juga mempunyai kewenangan dalam penyelesaian sengketa warisan di dasar oleh Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama yang menerangkan bahwa Bagi warga Negara yang beragama Islam Lembaga penyelesaian sengketa dalam halnya sengketa waris adalah Lembaga Peradilan Agama maka permasalahan sengketa warisan yang terjadi bagi umat Islam di selesaikan di Pengadilan Agama.

Untuk itu Perlindungan hukum dapat diberikan apabila telah ditetapkannya putusan atas sengketa pada suatu kasus sengketa antara para pihak yaitu ahli waris dengan melihat pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh hakim di Pengadilan Agama Semarang. Sebagaimana bentuk perlindungan hukum tersebut dinyatakan dalam Pasal 80 ayat (1)

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yaitu pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang.

Penulis berpendapat bahwasanya terkait dengan perlindungan hukum terhadap pihak pemegang sertifikat hak milik sudah benar apabila para pihak yang bersengketa mengajukan perkara ke Pengadilan Agama. Sebab, perkara yang telah mendapat putusan hakim daripada sengketa kewarisan tersebut justru bentuk dari perlindungan hukum itu sendiri. Pihak yang bersengketa terhadap objek waris tersebut seluruhnya mendapatkan keadilan berdasarkan hukum yang berlaku sebagaimana yang telah diputus oleh hakim pengadilan. Maka, dapat disimpulkan yaitu bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang menjadi sengketa waris bisa didapatkan apabila para pihak telah mendapatkan putusan oleh Pengadilan Agama atas sengketa kewarisan yang diajukannya kepada Pengadilan Agama.

## **B. Kendala dan Solusi yang Dialami Oleh Pengadilan Agama Semarang dalam Menangani Perkara Sengketa Waris Tanah**

Peraturan hukum yang mengatur mengenai akibat dari meninggalnya seseorang tersebut, di Indonesia dikenal dengan hukum waris. Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia, dengan lain perkataan mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia, dengan kata lain pengaturan peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibat-akibatnya bagi ahli waris.

Dalam pengertian hukum waris di atas dapat disimpulkan bahwa waris timbul karena adanya peristiwa hukum kematian yang terjadi pada seseorang anggota keluarga, misalnya ayah, ibu atau anak. Apabila orang yang meninggal itu memiliki harta kekayaan, maka yang menjadi pokok persoalan bukanlah peristiwa kematian itu, melainkan harta kekayaan yang ditinggalkan. Artinya siapakah yang berhak atas harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris, siapa yang bertanggung jawab membereskan hutang-hutang pewaris. Dengan demikian peristiwa hukum kematian seseorang mengakibatkan beralihnya segala hak dan kewajiban pewaris kepada ahli waris menggantikan kedudukannya.<sup>62</sup>

Menurut ketentuan dalam BW, bahwa untuk memperoleh suatu warisan dapat ditempuh melalui dua cara yaitu:

- a. Mewaris menurut ketentuan Undang-Undang

---

<sup>62</sup> *Op. Cit.* hlm. 7.



Menurut perundang-undangan yang mengatur terdapat pada Kitab Undang-Undang KUH Perdata dan Kompilasi Hukum Islam (KHI). Hukum waris dalam KUH Perdata diatur pada Pasal 830-1130. Menjelaskan pihak yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami istri yang hidup terlama menurut peraturan-peraturan yang ada. Bila keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan menjadi milik negara, yang wajib melunasi hutang-hutang orang yang meninggal tersebut, sejauh harga harta peninggalan mencukupi untuk itu. Dalam KHI mengatur bagaimana ketentuan mengenai pewaris, ahli waris, serta perhitungan pembagian ahli waris.

b. Mewaris karena ditunjuk surat wasiat

Pewaris diberikan kebebasan dalam memberikan mengenai harta yang ditinggalkannya, kebebasan tersebut hanya terbatas pengalihan sepertiga dari harta warisnya kecuali semua ahli waris menyetujuinya untuk seseorang yang dikehendakinya. Batas itu ditentukan untuk menjaga agar hak ahli waris yang telah ditentukan tidak dilanggar.

Adanya permasalahan warisan ini menimbulkan sengketa diantara anggota keluarga yang dimana dalam permasalahan tersebut seharusnya bisa diselesaikan secara kekeluargaan tanpa melibatkan pihak luar dari anggota keluarga. Sebagaimana Lembaga Peradilan yang mempunyai kewenangan dalam menyelesaikan suatu permasalahan yang terjadi di lingkup masyarakat

ini di sertai dengan adanya Undang Undang yang bertujuan sebagai pelaksanaan kekuasaan kehakiman yang ada dalam Lembaga Peradilan.

Sementara itu Lembaga Peradilan Agama yang juga mempunyai kewenangan dalam penyelesaian sengketa warisan di dasar oleh Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama yang menerangkan bahwa Bagi warga Negara yang beragama Islam Lembaga penyelesaian sengketa dalam hal nya sengketa waris adalah Lembaga Peradilan Agama maka permasalahan sengketa warisan yang terjadi bagi umat Islam di selesaikan di Pengadilan Agama.

Dalam lingkup penerapan Hukumnya ada beberapa perkara sengketa waris di antara umat Islam yang di terima, di periksa dan di putuskan di Pengadilan Negeri yang adanya permasalahan ini menimbulkan konflik Hukum atau tidak sesuai dengan Peraturan yang mengatur Kewenangan dalam Lembaga Peradilan. Ketentuan tentang para pihak yang berpekar bagi beragama Islam Negara memberikan Pilihan Hukum oleh Undang - Undang yang dimana boleh memilih hukum warisan mana yang akan dijadikan penyelesaian dalam sengketa warisan. Hal ini menyebabkan timbulnya konsekuensi Yuridis tentang berbagai macam penjelasan mengenai tatacara dalam beracara di Pengadilan Agama maupun di Pengadilan Negeri yang sama sama mempunyai kewenangan dalam menangani kasus perkara waris yaitu dapat bersifat mutlak yakni dengan pilihan hukum tersebut orang - orang yang Bergama Islam dapat diterapkan dalam penyelesaian perkara waris di jalur pengadilan.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama ini di harapkan dapat luruskan pandang tentang "*choice of law*" dalam Hukum Kewarisan. Adanya Undang Undang ini meningkatkan eksistensi dari Pengadilan Agama maupun dari kewenangannya. Kewenangan Pengadilan Agama di perluas yang di jelaskan pada Pasal 49 Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2006.

Adapun eksistensi Kewenangan Pengadilan Agama yang di atur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006:

1. Pasal 49 huruf b Menyatakan setiap perkara waris yang ahli warisnya beragama Islam, peradilan yang menyelesaikan perkara tirkah pewaris tersebut adalah Peradilan Agama. Bahwa ahli waris yang di tinggalkan pewaris tidak mempunyai hak untuk memilih peradilan mana yang dapat menyelesaikan sengketa waris dan mal waris di antar sesama antar ahli waris. Penentu peradilan mana yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa waris mereka di lihat dari agama dari ahli waris, jika Bergama Islam, maka peradilan yang berwenang dalam penyelesaian sengketa waris adalah Peradilan Agama.<sup>63</sup>
2. Bahwa bidang kewarisan adalah penentuan siapa-siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang

---

<sup>63</sup> Chatib Rasyid dan Syaifuddin, 2009, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik pada Peradilan*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 159

penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris.<sup>64</sup>

Sebagian besar permohonan kewarisan di Pengadilan Agama Semarang, yaitu karena faktor ketidakpahaman mereka tentang hukum. Karena hal demikian itu, Pengadilan Agama Semarang mengalami banyak kendala hukum. Dari adanya kendala yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Semarang dalam hal penyelesaian sengketa waris, tentunya Pengadilan Agama Semarang pun mempunyai solusi untuk mengatasipasinya. Terkait kendala pertama yakni tidak hadirnya para pihak dimuka persidangan. Kehadiran para pihak dalam persidangan merupakan suatu hal yang penting dan sangat berpengaruh pada persidangan selanjutnya. Ketidakhadiran para pihak yang berperkara dalam persidangan, walaupun telah melakukan pemanggilan secara resmi dan patut, dapat dianggap ketidakseriusan pihak tersebut dalam mempertahankan haknya. Kendala kedua terkait dengan pembuktian yang belum siap terhadap kepemilikan hak milik atas tanah dapat menunjukkan dokumen-dokumen perjanjian baik otentik maupun dibawah tangan, foto-foto saat dilaksanakan perjanjian, serta dapat memanggil saksi-saksi untuk menghadap dimuka persidangan untuk memberikan keterangan apa yang dia lihat, dan yang diketahui terhadap perjanjian yang terjadi.<sup>65</sup>

Kendala selanjutnya yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Semarang dalam hal penyelesaian sengketa waris karena objek sengketa telah berpindah tangan kepada pihak lain, telah terbit sertifikat baru atas objek sengketa atas

---

<sup>64</sup> *Ibid.*

<sup>65</sup> Wawancara dengan Drs. Sugiyanto, S.H., M.H selaku hakim Pengadilan Agama Semarang pada tanggal 5 Januari 2023

nama pihak ketiga yang diketahui pada saat eksekusi dilakukan, barang dieksekusi tidak berada ditangan pihak yang bersengketa, barang yang dieksekusi tidak sesuai dengan amar putusan dan intervensi yang dilakukan oleh pihak militer dan birokrasi pada saat sidang dilakukan.<sup>66</sup>

Adapun solusi dari kendala tidak hadirnya pihak dalam persidangan pihak akan mendapatkan sanksi. Sanksi yang diberikan seperti gugatan dapat diajukan berdasarkan keadaan yang dianggap sebagai kebenaran.<sup>67</sup> Fungsi dari pengadilan memanggil para pihak yaitu salah satunya guna memenuhi asas *audi alteram partem* (pengadilan mendengarkan kedua belah pihak) dan asas *actori incumbit* (barang siapa yang mendalilkan suatu hak, maka ia wajib membuktikan dalil tersebut). Bagi penggugat yang tidak menghadiri persidangan tanpa disertai alasan yang sah dan patut, berakibat gugatannya menjadi gugur, namun masih diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan kembali setelah melakukan pembayaran panjar biaya perkara yang baru tersebut. Tetapi apabila pada hari pertama persidangan yang telah dijadwalkan dari para pihak tergugat atau yang mewakilinya tidak hadir, padahal sudah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut mengakibatkan gugatan dijatuhkan secara verstek. Untuk itu putusan pengadilan yang dijatuhkan secara verstek dapat dilihat dari pertimbangan dan amar putusan-putusannya. Contoh pertimbangannya “bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan penggugat hadir dan tergugat tidak hadir juga tidak

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Drs. Sugiyanto, S.H., M.H selaku hakim Pengadilan Agama Semarang pada tanggal 5 Januari 2023

<sup>67</sup> Wawancara dengan Drs. Sugiyanto, S.H., M.H selaku hakim Pengadilan Agama Semarang pada tanggal 5 Januari 2023

menyuruh wakilnya yang sah untuk mewakili kepentingannya dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah berdasarkan berita acara panggilan sidang pada tanggal .....dst”. sedangkan pada amar putusan yaitu “1. Menyatakan bahwa tergugat yang telah dipanggil secara resmi dan patut untuk menghadap persidangan tidak hadir, 2. Mengabukan gugatan penggugat dengan verstek, dst”.

Dari segi pembuktian akta tanah tidak bisa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna meskipun dibuat oleh pejabat pembuat akta, karena tidak memenuhi syarat sebagai sebuah akta. Syarat-syarat dokumen yang perlu disiapkan peroleh sertipikat atas tanah baik melalui hibah maupun jual beli dengan orang tua (pewaris). Perlunya penyluhan hukum agar memenuhi syarat tersebut dan tidak hanya menguntungkan untuk dirinya sendiri.

Perkara yang obyek sengketanya telah berpindah tangan kepada pihak ketiga tidak dapat dilanjutnya, maka untuk mencegah berpindah obyek perkara ke tangan pihak ketiga maka solusi yang dihadirkan yaitu pihak penggugat selama pemeriksaan perkara dapat mengajukan permohonan sita jaminan agar objek perkara dan harta benda tergugat diletakkan sita jaminan. Jika gugatan penggugat dikabulkan, maka sita jaminan yang telah diletakan pada objek perkara menjadi sita eksekutorial artinya benda yang dijadikan jaminan terhadap gugatan penggugat dapat dilakukan eksekusi secara paksa. Tujuan dilakukan penyitaan terhadap objek perkara atau terhadap harta benda milik tergugat sebelum adanya putusan Hakim adalah untuk melindungi



kepentingan penggugat. Jika gugatan penggugat dikabulkan, maka objek perkara yang diletakan sita jaminan dapat dieksekusi secara paksa, sehingga penggugat tidak menang hampa atau menang diatas kertas yang disebabkan objek perkara atau objek jaminan sudah dialihkan kepada pihak ketiga.<sup>68</sup>

Kendala dan solusi dihadapi oleh Pengadilan Agama Semarang dalam hal penyelesaian sengketa waris disajikan dalam bentuk tabel berikut:

Kendala	Solusi
tidak hadirnya para pihak dimuka persidangan	pemberian sanksi seperti gugatan dapat diajukan berdasarkan keadaan yang dianggap sebagai kebenaran
pembuktian yang belum siap terhadap kepemilikan hak milik atas tanah	menunjukkan dokumen-dokumen perjanjian baik otentik maupun dibawah tangan, foto-foto saat dilaksanakan perjanjian, serta dapat memanggil saksi-saksi untuk menghadap dimuka persidangan untuk memberikan keterangan apa yang dia lihat, dan yang diketahui terhadap perjanjian yang terjadi
telah berpindah tangan kepada pihak lain, telah terbit sertifikat baru atas objek sengketa atas nama pihak ketiga yang diketahui pada saat eksekusi dilakukan, barang dieksekusi tidak berada ditangan	Perkara tidak dapat dilanjutkan, maka untuk mencegahnya yaitu pihak penggugat selama pemeriksaan perkara dapat mengajukan permohonan sita jaminan agar objek perkara dan

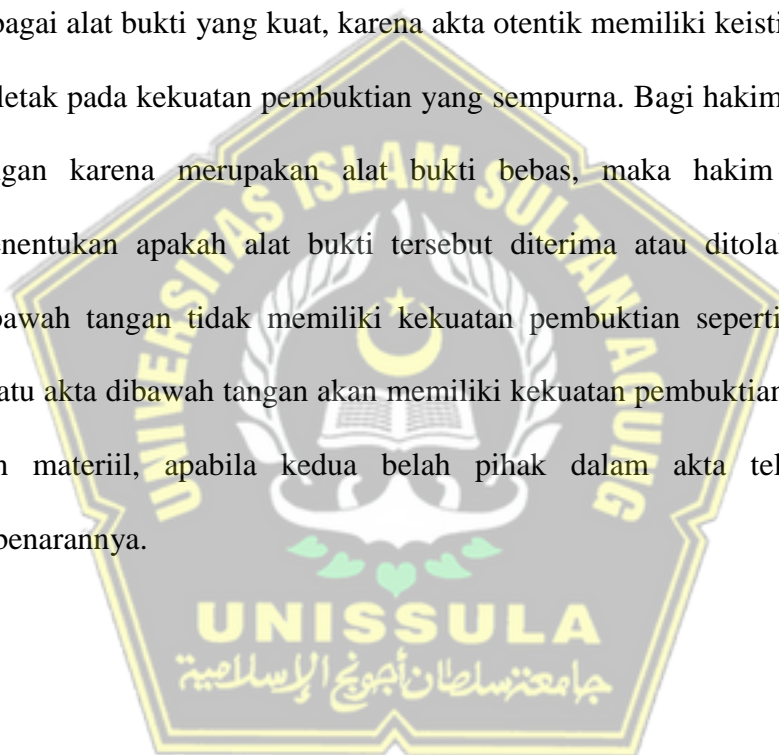
<sup>68</sup> Wawancara dengan Drs. Sugiyanto, S.H., M.H selaku hakim Pengadilan Agama Semarang pada tanggal 5 Januari 2023

pihak yang bersengketa	harta benda tergugat diletakan sita jaminan
barang yang disengketakan tidak sesuai	terhadap objek perkara harus cermat dan teliti sesuai dengan fakta yang sebenarnya yang didukung oleh bukti bukti yang kuat

Menurut wawancara yang dilakukan oleh penulis terkait dengan kendala yang dapat menghambat pelaksanaan persidangan. Peradilan Agama Semarang pun mempunyai solusi untuk kendala sesuai uraian diatas, Masyarakat perlu adanya penyuluhan hukum seperti POSBAKUM (Pos Bantuan Hukum) merupakan lembaga yang memberikan pencerahan dan penyuluhan hukum kepada Masyarakat. Penyuluhan hukum dapat membantu dengan memberikan pemahaman tentang pentingnya bukti dan dokumentasi yang akurat dalam kasus waris dan pentingnya hadir dalam berperkara agar memenuhi hak dan kewajiban mereka dalam menyelesaikan sengketa waris secara adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut pendapat penulis, solusi atas kendala para pihak yang tidak hadir dalam persidangan sengketa waris di Pengadilan Agama telah benar, yaitu gugatan tetap diajukan berdasarkan keadaan yang dianggap sebagai kebenaran atas sengketa tersebut guna memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang bersengketa khususnya pada pemegang objek sengketa sertifikat hak milik. Menurut penulis setuju apabila pada pembuktian di persidangan yang belum siap terhadap kepemilikan hak milik atas tanah

diselesaikan dengan menunjukan dokumen-dokumen perjanjian baik otentik maupun dibawah tangan atas objek sengketa. Menurut rumusan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuat suatu alat bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”. Dengan adanya rumusan itu maka hakim tidak perlu menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta otentik dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat, karena akta otentik memiliki keistimewaan yaitu terletak pada kekuatan pembuktian yang sempurna. Bagi hakim akta dibawah tangan karena merupakan alat bukti bebas, maka hakim bebas untuk menentukan apakah alat bukti tersebut diterima atau ditolak, sebab akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti akta otentik. Suatu akta dibawah tangan akan memiliki kekuatan pembuktian secara formil dan materiil, apabila kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Dari pemaparan hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak milik dalam adanya sengketa waris di Pengadilan Agama Semarang hanya dapat diberikan apabila telah ditetapkan putusan atas sengketa pada suatu kasus sengketa antara para pihak yaitu ahli waris dengan melihat pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh hakim di Pengadilan Agama Semarang. Pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang.
2. Kendala yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Semarang dalam hal penyelesaian sengketa waris yaitu pertama tidak hadirnya para pihak dimuka persidangan. Kendala kedua terkait dengan pembuktian yang belum siap terhadap kepemilikan hak milik atas tanah. Objek perkara telah berpindah tangan kepada pihak ketiga. Adapun solusi dari kendala

tidak hadirnya pihak dalam persidangan pihak akan mendapatkan sanksi. Solusi selanjutnya menunjukkan dokumen-dokumen perjanjian baik otentik maupun dibawah tangan, foto-foto saat dilaksanakan perjanjian, serta dapat memanggil saksi-saksi untuk menghadap dimuka persidangan untuk memberikan keterangan apa yang dia lihat, dan yang diketahui terhadap perjanjian yang terjadi. Apabila objek perkara telah berpindah ke pihak ketiga maka perkara tidak dapat dilanjutkan, namun untuk mencegahnya Penggugat dapat mengajukan sita jaminan terhadap obyek yang disengketakan.

## **B. Saran**

### **1. Bagi masyarakat**

Semestinya masyarakat memiliki kesadaran bahwa perlindungan hukum didapat apabila penyelesaian sengketa waris diselesaikan melalui jalur peradilan, yang dalam hal ini sengketa waris Islam yaitu di Pengadilan Agama untuk mendapat putusan dari hakim.

### **2. Bagi Pemerintah**

Semestinya Pemerintah memberikan pengetahuan kepada masyarakat luas akan manfaat dan pentingnya dari penyelesaian sengketa waris terhadap sertifikat hak atas tanah yang mana hal tersebut terkait dengan perlindungan hukum yang didapat bagi pemegangnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### AL-QUR'AN DAN HADIST

Qs. An-Nisa': 11

#### A. BUKU

- Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Abdulrahman, 1984, *Tentang dan sekitar Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Admin Tista, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa*, *Faculty Of Law*, Vol. 4, No. 2.
- Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Akhmad Khisni, 2011, *Hukum Waris Islam*, Unissula Press, Semarang.
- Ali Afandi, 1983, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian menurut Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Bina Aksara, Jakarta.
- Anggota IKAPI, 2022, *Kompilasi Hukum Islam (KHI)*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Aulia Muthia, 2015, *Hukum Waris Islam*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Boedi harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Chatib Rasyid dan Syaifuddin, 2009, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik pada Peradilan*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 159
- H.M. Arba, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, 2020, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- I Ketut Suardita, 2017, *Pengenalan Bahan Hukum*, Fakultas Hukum Udayana.



- Juanda, 2017, Hukum dan Kekuasaan, *Fakultas Hukum Universitas Galuh*, vol. 5, No.2.
- M.Ali Budiarto, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta.
- Majelis Permusyawaratan Republik Indonesia, 2021, *Undang-Undang Dasar Negara Reuplik Indonesia Tahun 1945*, Sekretariat Jendral MPR RI, Jakarta.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Oemar Moechthar, 2019, *Perkembangan Hukum Waris*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjo, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- R. Soetoyo Prawirohamidjojo, 2000, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Surabaya.
- \_\_\_\_\_, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satijipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Cipta Aditya Bakti, Bandung.
- Soediono M.P. Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi, 2008, *Dua Abad Penguasaan Tanah: Pola Penguasaan Tanah Pertanian di Jawa dari Masa ke Masa*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Subekti, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 174.
- Syarief, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta.
- Tim Legality, 2019, *Amandemen UUD 1945 Perubahan I-IV Dan Pengetahuan Umum*, Legality, Yogyakarta.
- Tim Redaksi Nuasa Aulia, 2022, *Kompilasi Hukum Islam (KHI)*, Nuasa Aulia, Bandung.
- Tinuk Dwi Cahyani, 2018, *Hukum Waris Dalam Islam*, UMM press, Malang.

Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Asas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang.

\_\_\_\_\_, 2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum UIN, Jakarta.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 1945;

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam.

## **C. JURNAL DAN KARYA TULIS ILMIAH**

Alfi Syahri, 2014, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Mahasiswa*, vol. 2, Nomor 1.

Chirstiana Sri Murti, 2020, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kerna Pewarisan*, *Lex Librum*, Vol. 6, No. 2.

Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnan, 2017, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat, *Jurnal IUS*, Vol 5, No. 2.

Denny suwondo & Iksan Saputra, 2019, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, vol. 35, Nomor 2.

Indri Hadisiswati, 2014, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Ahkam Jurnal Hukum Islam*, vol 2, Nomor 1.

Iwan Permadi, 2023, *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*, Vol. 8, No. 1.

Prasetya, Muh. Afif Mahfud, 2023, Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol.39, No.1.

Putu Ade Harriestha Martana, 2014, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997', *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol 3, No. 1. DOI:10.24843/JMHU.2014.v03.i01.p01

Sulistiyah & Umar Ma'ruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Though Complete Systematic Land Registration (PTSL) Studies In Kendal District Land Office, *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 2.

#### **D. WEBSITE**

Direktorat Utama Pembinaan dan Pengembangan Hukum Pemeriksaan Keuangan Negara, Peraturan Perundang-undangan, <https://peraturan.bpk.go.id/details>.

Jimly asshiddiqie, Gagasan Negara Hukum Indonesia, diakses dari website Konsep Negara Hukum Indonesia - GAGASAN NEGARA HUKUM INDONESIA Oleh: Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, SH - Studocu

Sovia Hasanah, Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara ([hukumonline.com](http://hukumonline.com))

Tim Penyusun Kamus, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/perlindungan>.

Tim Penyusun Kamus, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Arti kata tanah - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online

Tim Penyusun Kamus, Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/waris>