

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Tidak Mengikat di Pengadilan Negeri Kupang

Elfianus Parianto^{1*}, Simplexius Asa², A. Resopijani³

¹⁻³ Universitas Nusa Cendana, Indonesia

Email: elfianuspariantob@gmail.com^{1*}, simplexiusasa@gmail.com²,
aresopijani@gmail.com³

Alamat: Jl. Adisucpto, Penfui, Kupang, Nusa Tenggara Timur

Korespondensi penulis: elfianuspariantob@gmail.com

Abstract The purpose of this study is to determine the judge's considerations in issuing a decision stating that the certificate of ownership does not have binding legal force and the legal consequences of the decision stating that the certificate of ownership does not have binding legal force based on the initial survey conducted by the researcher, it was found that the lawsuit was filed after 5 years had passed. This study uses normative legal research with a case study (case approach). Data collection uses literature studies. Data collection and processing procedures are carried out using qualitative legal analysis. The results of the study indicate that the requirements for a certificate of ownership that does not have legal force that are often violated are the lack of good faith in obtaining the land. Meanwhile, violations of the requirements for land that is not directly or indirectly controlled by the owner, although related to other requirements, do not mean that the Certificate of Ownership has strong legal force. This is because of the requirements of Article 32 paragraph 2 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. There are several legal consequences. These legal consequences can be divided into two types, namely legal consequences that apply retroactively or backward and legal consequences that apply forward. As well as the legal consequences and in substance, these legal consequences are in line with the form of achievement in contract law as regulated in Article 1234 of the Civil Code.

Keywords: Judge's Consideration, Decision, Legal Force, Certificate of Ownership, Kupang District Court

Abstrak Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan akibat hukum dari putusan yang menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berdasarkan survey awal yang dilakukan peneliti di peroleh kenyataan bahwa gugatan diajukan setelah lewat waktu 5 tahun. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan study kasus (*case approach*). Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan. Prosedur pengumpulan dan pengolahan data dilakukan menggunakan analisis yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Persyaratan sertifikat hak milik yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang banyak dilanggar yaitu tidak adanya iktikad baik dalam memperoleh tanahnya. sementara pelanggaran terhadap persyaratan tanah yang tidak dikuasai secara langsung ataupun tidak langsung oleh pemilik meskipun terkait dengan persyaratan yang lain di penuhi tidak berarti Sertifikat Hak Milik nya mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Hal ini karena persyaratan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Terdapat beberapa akibat hukum, Akibat hukum tersebut dapat dibagi dua jenis yaitu akibat hukum yang berlaku surut atau kebelakang dan akibat hukum yang berlaku kedepan. Serta akibat hukum dan Secara substansi juga bahwa akibat hukum ini sejalan dengan bentuk prestasi dalam hukum perikatan sebagaimana yang diatur dalam pasal 1234 KUHPerdana.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Putusan, Kekuatan Hukum, Sertifikat Hak Milik, Pengadilan Negeri Kupang

1. LATAR BELAKANG

Negara Indonesia adalah negara yang mengakui hak milik atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hal ini dalam penerapannya diwujudkan dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sebagaimana yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran

tanah¹. Namun kekuatan sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak tidak bersifat absolut atau mutlak.

Sistem publikasi negatif bertendensi positif dapat dilihat dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang secara tersirat menyatakan bahwa Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, namun dengan unsur-unsur positif yang mengikuti, sehingga daya pembuktian sertifikat di Indonesia bukan mutlak atau tidak mutlak tetapi kuat.² Negara tidak menjamin bahwa siapa yang mempunyai sertifikat tanah merupakan pemilik tanah yang tetap sehingga tidak bisa di klaim orang lain. Akibatnya banyak tanah yang bersertifikat diklaim oleh orang lain tentang kepemilikannya yang sah, sehingga dari sebab itu permasalahan akan tanah menjadi permasalahan yang sering terjadi³.

Perolehan alat bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat yang tidak didukung dengan data dan cara yang benar dapat menyebabkan di kemudian hari orang lain yang bahkan adalah pihak yang sebenarnya memiliki tanah itu dapat mengklaim karena tanah itu diperoleh pemilik sertifikat yang diklaim itu dengan tidak baik dan sebenarnya juga bukan tanah dari pemilik sertifikat itu. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam ketentuan ini diatur bahwa tidak seorang pun berhak atas suatu kepemilikan kecuali memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif⁴.

Terpenuhinya unsur-unsur secara kumulatif maka kepemilikan sertifikat mempunyai kekuatan sebagai alat pembuktian yang kuat⁵. Namun ada begitu banyak sertifikat hak milik yang di gugat oleh pihak lain setelah melewati jangka waktu 5 tahun. Hal ini sebenarnya bisa saja terjadi karena sebagaimana yang diatur dalam pasal 64 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, rumah susun dan pendaftaran tanah. Karena mekanisme penyelesaiannya dilakukan di pengadilan maka peneliti tertarik untuk meneliti terkait beberapa putusan Pengadilan Negeri Kupang yang amar putusannya menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dari tahun 2021 sampai dengan 2024. Putusan ini di peroleh dari situs direktori putusan Pengadilan

¹ Adrian Sutedi, *Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta, Cipta Jaya, 2006, hlm 1

² Fina Ayu Safitri dkk, *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang*, Jurnal Undip, Vol 13, No 2, 2020, hlm 791

³ Kartasapoetra G dkk, *Hukum Tanah Jaminan Uupa Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, Bina Aksara, 1985 hlm 22

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Surabaya, Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm 45-46

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm 318

Negeri Kupang pada bagain perdata dengan jenis perkara tentang tanah. Adapun putusan tersebut adalah sebagai berikut:

- Tahun 2021 sebanyak 2 sengketa yaitu dalam Putusan Nomor 59 /Pdt.G/2021/PN Kpg dan Putusan Nomor 80 /Pdt.G/2021/PN Kpg.
- Tahun 2022 tidak terdapat sengketa tanah yang amar putusan menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- Tahun 2023 sebanyak 2 sengketa yaitu dalam Putusan 70/Pdt.G/2023/PN Kpg dan Putusan No 89 /Pdt.G/2023/PN Kpg.
- Tahun 2024 tidak terdapat sengketa tanah yang amar putusan menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.⁶

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan study kasus (*case approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menganalisis dan menelaah sehingga dapat digunakan sebagai pedoman bagi permasalahan hukum untuk menyelesaikan perkara hukum⁷. Peneliti akan memaparkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang digunakan hakim untuk sampai pada putusannya yang menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Serta akibat hukum dari putusan hakim yang menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah data sekunder atau data kepustakaan dilakukan dengan cara inventarisasi dan mempelajari data kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, jurnal, majalah serta Koran juga informasi elektronik (internet) yang berkaitan dengan sertifikat tanah. Setelah data dikumpulkan kemudian akan di analisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu menguraikan persyaratan Sertifikat hak milik yang mempunyai kekuatan hukum mengikat serta menghubungkannya dengan satu persatu objek masalah yaitu beberapa putusan Putusan pengadilan negeri Kupang. sehingga dapat diketahui pelanggaran yang dilanggar berdasarkan persyaratan dan kriteria sertifikat hak milik yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

⁶ <https://Putusan3.Mahkamahagung.go.id/Pengadilan/Profil/Pengadilan/Pn-Kupang.Html>

⁷ https://Etheses.Iainkediri.Ac.Id/5107/3/931111018_Bab3.Pdf

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Yang Menyatakan Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Tidak Mengikat Di Pengadilan Negeri Kupang

- **Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**

- **PUTUSAN NOMOR 59 /PDT.G/2021/PN KPG**

Dalam ketentuan pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal (pewaris). , belum ada pembagian yang jelas karena tidak didukung oleh alat bukti baik dari penggugat maupun tergugat, sehingga berlaku ketentuan bahwa terkait tanah warisan tersebut di sebut warisan bersama para ahli waris, maka setiap perbuatan hukum akan tanah tersebut harus mendapat persetujuan dari ahli waris yang lain karena jika tidak atas sepengetahuan ahli waris yang lain maka perbuatan hukum tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan berakibat pada dibatalkannya semua hasil dari perbuatan hukum tersebut.

Hal ini sebagaimana yang diatur dalam pasal 42 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan perubahannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah Sehingga secara implisit dalam pasal tersebut berlaku juga ketentuan sebaliknya bahwa jika belum ada akta pembagian warisan atau pembagian tanah dengan disaksikan oleh kepala desa/ lurah setempat atau terhadap tanahnya belum ada pembagian yang jelas, maka tanah tersebut masih tetap menjadi milik bersama dan bukan milik pribadi.

Serta terkait dengan proses pengukuran tanah untuk memperoleh data fisik, orang yang menunjuk batas tanah itu adalah orang yang bersangkutan serta harus mendapat persetujuan dari pihak yang berbatasan langsung dengan tanah itu. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam pasal 18 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebagaimana yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah. Terkait pertimbangan hakim dalam perkara ini juga terdapat kontradiksi yaitu dimana dalam pertimbangan petitum 2 dan 3 yang termuat juga pertimbangan terkait perkawinan Kolan Lorens

Foenay dan Merah Ateang dinyatakan tidak sah, sehingga semua keturunan dalam perkawinan tersebut yang termasuk tergugat I tidak mewarisi segala harta peninggalan. Namun berdasarkan P3 dan P4 terkait alat bukti surat pembagian harta warisan, dinyatakan bahwa keturunan dari perkawinan Kolan L Foenay dan Merah Ateang di berikan juga harta peninggalan. Tetapi dalam pertimbangan terhadap petitum 7, 8, dan 9, majelis hakim kembali menggunakan pertimbangan bahwa perkawinan Kolan Lorens Foenay dan Merah Ateang dinyatakan tidak sah, sehingga semua keturunan dalam perkawinan tersebut yang termasuk tergugat I tidak mewarisi segala harta peninggalan.

Penggunaan pertimbangan ini tidak diikuti dengan pertimbangan alat bukti P3 dan P4 dari penggugat itu sendiri. Bahwa dalam sistem hukum waris diatur bahwa jika terdapat keturunan diluar dari perkawinan yang sah maka keturunan itu dapat mewaris dari pihak yang mengakuinya. Dalam hal ini karena ahli waris dari keturunan yang sah, dalam hal ini adalah penggugat mengakui bahwa terdapat pembagian warisan terhadap keturunan diluar perkawinan yang sah, mak secara tidak langsung mereka mengakui. Namun dalam sistem pembagian warisannya, bagian dari keturunan diluar perkawinan yang sah tidak boleh melebihi bagian mutlak dari ahli waris yang sah. bagian dari keturunan diluar perkawinan yang sah adalah $1/3^8$.

Meskipun terdapat kontradiksi dalam pertimbangan hakim tersebut, penulis tetap berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut tetap tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan dasar pertimbangan bahwa terhadap tanah waisan yang merupakan objek sengketa belum ada pembagian yang jelas serta seluruh proses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik dilakukan oleh ayah tergugat I namun nama yang keluar di Sertifikat Hak Milik adalah tergugat I, sehingga ini bertentangan dengan pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebagaimana yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah. Sehingga berdasarkan kriteria atau persyaratan Sertifikat Hak Milik mempunyai kekuatan hukum yang kuat, maka terhadap sengketa tanah ini melanggar persyaratan subjektif tentang tanahnya tidak di peroleh dengan ikitkad baik, sehingga berakibat Sertifikat Hak Milik tidak

⁸ Ali Afandi, *Hukum Waris-Hukum Keluarga-Hukum Pembuktian*, Jakarta, Rineka Cipta, 2004, hlm 41

mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Sementara gugatan yang diajukan melebihi jangka waktu 5 tahun sebagaimana yang ditetapkan dalam syarat objektifnya tidak berlaku karena persyaratan tersebut bergantung pada persyaratan yang lain.

– PUTUSAN NO 80 /PDT.G/2021/PN KPG

Secara yuridis formal atau secara hukum formal sudah diatur bahwa transaksi jual beli atau setiap pengalihan hak atas tanah baik dengan cara dialihkan atau beralih, wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan menteri dapat tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi kadar kebenarannya menurut kepala Badan Pertanahan Nasional dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak. Pengecualian ini dimaksudkan karena dalam praktik yang ada di masyarakat terutama masyarakat yang berada dipedalaman, yang kurang memiliki akses atau tidak terjangkau bahkan masih belum tersedianya pejabat yang berwenang dalam hal pencatatan pengalihan hak atas tanah, mereka masih melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dengan perjanjian yang hanya dibuat dibawah tangan, dengan mengacu pada persyaratan jual beli yang berlaku dalam hukum adat yaitu secara kontan dan tunai. Tetapi secara praktis jual beli atas hak tanah harus memenuhi persyaratan materil dan formil serta dalam praktis hukum adat, bahwa jual beli hak atas tanah sah apabila dilakukan dengan terang dan tunai.

Dalam sengketa jual beli tanah ini yang menjadi objek permasalahan bagaimana kemudian sengketa tanah bisa sampai ada yaitu adalah terkait dengan eksistensi hak milik dari penjual tanah yaitu Yakob Mba'u yang penulis golongan kedalam persyaratan materil yaitu penjual tanah adalah orang yang berhak atau berwenang untuk menjual tanah itu, Karena dalam hal ini Yakob Mba'u hanya memiliki Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang diperoleh Yakob Mba'u dari Esau Konay tanpa dasar kejelasan bahwa surat itu di keluarkan atas dasar jual beli, hibah atau wasiat atau peralihan yang lain-lain. Namun eksistensi surat pernyataan pelepasan hak milik diakui sebagai salah satu alat bukti pelengkap kepemilikan atas tanah. Hal ini secara implisit terdapat dalam pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut termasuk juga adalah Surat pernyataan penyerahan hak atas tanah, apalagi selain surat pernyataan penyerahan hak atas tanah tersebut, secara fisik tanahnya dikuasai oleh

Yakob Mba'u serta yang membayar pajak adalah Yakob Mba'u sendiri. Sehingga secara legalitas atau pengakuan secara hukum serta secara legitimasi atau pengakuan secara sosial kemasyarakatan Yakob Mba'u adalah pemilik yang sah. sehingga perbuatan tergugat I dan tergugat II yang tanpa sepengetahuan Yakob Mba'u patut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan berakibat semua konsekuensi dari perbuatan itu tidak mempunyai kekuatan hukum. Serta tergugat II yang memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa tersebut adalah memang berkekuatan secara legalitasnya tetapi disamping legalitas Sertifikat Hak Milik nya itu di butuhkan legitimasi atas tanah.⁹

Hal ini di tandai dengan penguasaan secara fisik atas tanah, namun dimana secara fisik atau secara legitimasi tergugat II tidak menguasai secara fisik tanah objek sengketa. Sehingga pelanggaran yang di lakukan oleh tergugat II selaku pemilik Sertifikat Hak Milik sehingga kemudian Sertifikat Hak Milik-nya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah tanahnya tidak diperoleh dengan iktikad baik serta secara fisik tanah tidak dikuasai atau di telantarkan. Sementara gugatan yang diajukan melebihi jangka waktu 5 tahun sebagaimana yang ditetapkan dalam syarat objektifnya tidak berlaku karena persyaratan tersebut bergantung pada persyaratan yang lain.

– PUTUSAN 70/PDT.G/2023/PN KPG

Berdasarkan ketentuan pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Serta berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendafran tanah, penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh parah pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Jadi berdasarkan kedua ketentuan tersebut bahwa dalam proses pendaftaran tanah tidak ada keterlibatan penggugat selaku pemilik tanah yang berbatasan dalam penunjukan batas pada saat pengukuran oleh petugas Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh dengan mengumpulkan data fisik, akibatnya bahwa perbuatan itu melanggar hak subjektif penggugat selaku pemilik Sertifikat Hak Milik pertama serta perbuatan itu telah memenuhi terkait dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum berupa adanya perbuatan yaitu permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik, terdapat kesalahan

⁹ Marcela Santoso, *Legalitas Dan Legitimasi Surat Keterangan Tanah*, Jakarta, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2024, hlm 255

berupa kesengajaan tidak melibatkan pemilik batas tanah yang dalam hal ini adalah penggugat salah satunya, terdapat kerugian berupa tidak adanya kepastian dan penggugat tidak merasa terlindungi dengan adanya Sertifikat Hak Milik yang sudah dimilikinya.

Sudah menjadi yurisprudensi dalam sistem peradilan terkait dengan Sertifikat Hak Milik ganda bahwa Sertifikat Hak Milik yang terbit terlebih dahulu adalah Sertifikat Hak Milik yang mempunyai kekuatan hukum mengikat. Terbitnya Sertifikat Hak Milik kedua menandakan bahwa terdapat perbuatan yang bersifat melawan hukum yang dilakukan antara pihak yang memohonkan Sertifikat Hak Milik yang kedua dengan pegawai Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik. Kesalahan dari pihak pemohon Sertifikat Hak Milik kedua ini dapat di ketahui saat yang bersangkutan baik saat atau sesudah di beritahukan atau sudah memperoleh informasi bahwa terhadap tanah tersebut sudah ada Sertifikat Hak Milik tetapi masih saja melanjutkan untuk memohon penerbitan Sertifikat Hak Milik.

Kesalahan dari pihak Badan Pertanahan Nasional adalah tidak meneliti dalam bentuk tidak secara cermat mengecek pada saat pengumpulan data fisik serta tidak mengecek data pada buku tanah dan surat ukur yang ada di Badan Pertanahan Nasional terkait setiap tanah yang di mohonkan penerbitan Sertifikat Hak Milik, supaya menghindari menerbitkan Sertifikat Hak Milik diatas tanah yang sudah Bersertifikat. Sehingga kemudian kesengajaan dan kelalaian ini kemudian akan menyebabkan terbitnya Sertifikat Hak Milik. Sehingga terhadap Sertifikat Hak Milik yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, pelanggaran yang dilakukan adalah tanahnya tidak di peroleh dengan iktikad baik.

– PUTUSAN NO 89 /PDT.G/2023/PN KPG

Dalam hukum waris terdapat asas bahwa “jika seorang pewaris meninggal dunia maka seketika itu juga sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasala 1066 ayat (1) setiap orang yang mempunyai hak atas sebagian harta peninggalan berhak untuk menuntut bagiannya dari harta peninggalan itu. Dalam sengketa tanah warisan ini yaitu ada dua masalah utama yang harus dibuktikan oleh para pihak yang bersengketa yaitu harus membuktikan terlebih dahulu apakah tanah sengketa adalah tanah warisan dan jika terbukti maka selanjutnya membuktikan bahwa tanah warisan tersebut sudah dibagi diantara ahli waris atau belum. Jika belum dibagi maka semua perbuatan hukum sepihak dari

salah satu ahli waris adalah perbuatan melawan hukum. Namun tidak menutup kemungkinan bahwa bahwa untuk tanah warisan yang belum dibagi ini bisa saja salah satu ahli waris melakukan perbuatan hukum, namun harus dengan persetujuan ahli waris yang lainnya sebelum perbuatan hukum itu dilakukan. Terkait dengan pewarisan juga, tidak bisa terlepas dari hukum adat yang berlaku karena dalam pengaturan hukum nasional mengakui eksistensi dan keberlakuan hukum waris adat tetapi dalam praktiknya adakalah penyelewengan terhadap hukum waris tersebut. Sehingga pewarisan dilakukan sesuai dengan sistem kekerabatan yang diantaranya yaitu sistem kekerabatan patrilineal yaitu sistem kekerabatan yang ditarik dari garis keturunan ayah, sistem kekerabatan matrilineal yaitu sistem kekerabatan yang ditarik dari garis keturunan ibu dan sistem kekerabatan parental yaitu sistem kekerabatan yang ditarik dari garis keturunan ibu dan ayah.

Sehingga memang kemudian karena sistem kekerabatan dalam sengketa ini adalah kekerabatan patrilineal berdasarkan adat rote maka hanya penggugat saja yang berhak atas tanah sengketa. Namun perlu tidak menutup kemungkinan bahwa anak perempuan juga mendapat tanah warisan, hal ini tentu melalui perbuatan khusus yang disebut dengan pemberian wasiat(testamen). Sehingga terhadap perbuatan dari tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik tanpa sepengetahuan dan seizin dari penggugat adalah patut untuk menyatakan bahwa perbuatan itu melanggar persyaratan bahwa tanahnya tidak diperoleh dengan iktikad baik.

- **Akibat hukum dari putusan yang menyatakan sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**

Akibat hukum ini juga secara waktu berlakunya dapat dibagi dua jenis yaitu akibat hukum yang berlaku surut atau kebelakang dan akibat hukum yang berlaku kedepan. Dampak yang berlaku surut artinya dampak tersebut berlaku untuk setiap perbuatan hukum yang dilakukan atau yang terjadi sebelum adanya putusan tersebut seperti akibat hukum terhadap pembatalan transaksi jual beli atas tanah sengketa antara tergugat II dan tergugat I dalam perkara Nomor 80/Pdt.G/2021/PN KPG.

Sedangkan dampak yang berlaku kedepan adalah dampak yang berlaku terhadap setiap perbuatan yang akan terjadi setelah putusan pengadilan seperti akibat hukum setelah Sertifikat Hak Milik dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang berlaku setelah putusan itu diputus dan berkekuatan hukum mengikat. Akibat hukum juga menurut keberlakuannya, secara substansi terkait dengan perbuatan sebagai

bentuk akibatnya maka akibat hukum ini adalah dalam bentuk prestasi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu berupa:

- Memberikan sesuatu

Adapun hal-hal yang dilakukan dalam bentuk prestasi untuk memberikan sesuatu adalah Harus memberikan dan menyerahkan barang secara nyata maupun yuridis.

- Berbuat sesuatu/melakukan sesuatu

Akibat hukum ini adalah akibat yang muncul terhadap pihak yang kalah yang Sertifikat Hak Milik dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berdasarkan putusan pengadilan.

- Tidak melakukan sesuatu

Akibat hukum berupa kewajiban bagi pihak yang kalah yang Sertifikat Hak Milik-nya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berupa tidak melakukan suatu perbuatan hukum atas tanah itu.¹⁰

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dipaparkan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa terhadap beberapa putusan yang menyatakan SHM tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat di Pengadilan Negeri Kupang, persyaratan sertifikat hak milik yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang banyak dilanggar yaitu tidak adanya iktikad baik dalam memperoleh tanahnya. Hal ini terdapat dalam semua putusan, sementara pelanggaran terhadap persyaratan tanah yang tidak dikuasai secara langsung ataupun tidak langsung oleh pemilik Sertifikat Hak Milik terdapat putusan Nomor 80 Pdt.G/2021/PN Kpg. Sehingga meskipun terkait dengan persyaratan yang lain di penuhi tidak berarti Sertifikat Hak Milik nya mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Hal ini karena persyaratan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah persyaratan yang pemenuhannya unsur-unsur tersebut secara kumulatif maka kepemilikan sertifikat mempunyai kekuatan sebagai alat pembuktian yang kuat. Terdapat beberapa akibat hukum, Akibat hukum tersebut dapat dibagi dua jenis yaitu akibat hukum yang berlaku surut atau kebelakang dan akibat hukum yang berlaku kedepan. akibat yang berlaku surut adalah akibat yang berlaku untuk setiap perbuatan hukum yang dilakukan atau yang terjadi sebelum

¹⁰ Anggraeni Endah, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Di Indonesia*, Saraswati Nitisara, Semarang.

adanya putusan tersebut, sedangkan akibat yang berlaku kedepan adalah akibat yang berlaku terhadap setiap perbuatan atau peristiwa hukum yang timbul akibat perbuatan hukum yang akan terjadi setelah putusan pengadilan. Serta akibat hukum ini juga dapat berupa mengadakan suatu hubungan hukum, meniadakan suatu hubungan hukum, membatalkan suatu hubungan hukum serta mengesahkan suatu hubungan hukum. Secara subltasi juga bahwa akibat hukum ini sejalan dengan bentuk prestasi dalam hukum perikatan sebagaimana yang diatur dalam pasal 1234 KUHPerduta. Adapun bentuk akibat hukum yang sejalan dengan bentuk prestasi ini adalah memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu.

Saran

Dalam penerapan hukum, hakim memiliki peran strategis yang menuntut ketelitian tinggi, terutama dalam menilai dan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap selama proses persidangan. Setiap putusan yang dijatuhkan seharusnya tidak hanya berlandaskan pada dakwaan yang diajukan oleh jaksa penuntut umum, tetapi juga harus memperhatikan dimensi sosiologis dan historis dari perkara yang dihadapi. Hal ini penting agar putusan tersebut mencerminkan rasa keadilan substantif bagi masyarakat. Terlebih dalam perkara tindak pidana korupsi, hakim diharapkan mampu menciptakan putusan yang memberikan efek jera, sehingga mampu menurunkan angka kejahatan serupa di masa mendatang. Dengan demikian, peran hakim tidak hanya sebagai penegak hukum, tetapi juga sebagai penjaga moralitas dan stabilitas sosial melalui putusan-putusan yang adil dan berdampak.

DAFTAR REFERENSI

- Afandi, A. (2004). *Hukum waris-hukum keluarga-hukum pembuktian*. Rineka Cipta.
- Anggraeni, E. (n.d.). *Pokok-pokok hukum perdata di Indonesia*. Saraswati Nitisara.
- Ekasari, L. P. H. (2019). Kekuatan putusan pengadilan tata usaha negara yang berkekuatan hukum tetap terhadap pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui kewenangan kepala kantor pertanahan. *Jurnal Hukum Prasada*, 6(1), 22–35.
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 27–31.
- Jaya, I. G. P., Utama, A., Made, I., & Westra, I. K. (2017). Kekuatan hukum sertifikat hak tanggungan dalam hal musnahnya obyek hak tanggungan karena bencana alam (Tesis doktoral, Universitas Udayana).
- Kartasapoetra, G., dkk. (1985). *Hukum tanah jaminan UUPA bagi keberhasilan pendayagunaan tanah*. Bina Aksara.

- Kementerian Agama RI. (n.d.). *BAB III*. Diambil dari https://etheses.iainkediri.ac.id/5107/3/931111018_Bab3.pdf
- Mahkamah Agung RI. (n.d.). *Profil Pengadilan Negeri Kupang*. Diambil dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/pengadilan/profil/pengadilan/pn-kupang.html>
- Prasetyawati, S. E., Ramadan, S., & Aprillia, R. D. (2024). Tinjauan yuridis terhadap perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat hak milik (SHM) atas bidang tanah sebagai objek sengketa yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara sepihak (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN.K1a). *Journal Presumption of Law*, 6(2), 203–221.
- Safitri, F. A., dkk. (2020). Akibat hukum penggunaan sistem publikasi negatif berunsur positif dalam pendaftaran tanah di Kota Semarang. *Jurnal Undip*, 13(2), 791.
- Santoso, M. (2024). *Legalitas dan legitimasi surat keterangan tanah*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.
- Sutedi, A. (2006). *Pengakuan hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Cipta Jaya.
- Taira, A. S. W. (2016). Kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan putusan pengadilan. *Kerta Dyatmika*, 13(1).
- Tunggu, R. (2023). Implikasi yuridis dianutnya causal stelsel terhadap kekuatan mengikat sertifikat tanah objek hak tanggungan. *UNES Law Review*, 6(2), 7546–7557.