

BAB II

**TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENERAPAN ASAS KEADILAN
TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH AHLI WARIS ADIWARTA YANG
DIKUASAI OLEH PEMKAB BANDUNG BARAT BERSAMA PT
BANGUN BINA PERSADA**

A. Keadilan

1. Pengertian Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia (Waridah, 2022), adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan Tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Definisi keadilan adalah memberikan hak kepada yang berhak menerimanya. Keadilan merupakan suatu ukuran keabsahan suatu tatanan kehidupan berbangsa, bermasyarakat, dan bernegara Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, yang berarti bahwa keadilan tidak sama bagi setiap orang. Adil menurut seseorang belum tentu adil menurut orang lain. Ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal tersebut harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain. Setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut (I Gde Suranaya Pandit, 2016).

Di Indonesia, keadilan termasuk dalam Pancasila sebagai dasar negara, sila ke-5 yaitu keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia, di mana di dalamnya terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yakni keadilan yang ada hubungannya antara manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya. Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah menjadi dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama, bernegara untuk mewujudkan tujuan mewujudkan kesejahteraan dan mencerdaskan seluruh warganya di seluruh wilayahnya.

Hukum dan keadilan merupakan dua hal yang saling berhubungan satu sama lain. Bahkan ada pendapat bahwa hukum harus digabungkan dengan keadilan agar benar-benar berarti sebagai hukum karena memang tujuan hukum itu adalah terciptanya rasa keadilan pada masyarakat. Keadilan dengan hukum berhubungan secara vertikal (kedudukan keadilan berada di atas hukum sehingga keadilan dapat dicapai dengan dasar hukumnya). Tanpa adanya hukum, keadilan akan sulit terwujud karena hukum merupakan sarana untuk mewujudkan keadilan (M. Agus Santoso, 2014).

Keadilan harus selalu ada dalam hubungan sesama manusia, Permasalahan ini sudah ada sejak dahulu di berbagai kalangan ahli hukum, politikus, filsuf dan sebagainya. Mengenai keadilan tidak bisa diukur dari sesuatu adil atau tidak. Maka dari itu menghadirkan perdebatan yang melahirkan undang-undang guna merumuskan keadilan. Penegakan hukum

untuk keadilan berperan dengan melibatkan perilaku manusia. (Zudan & Fakrulloh, 2005).

Pewujudan keadilan juga melibatkan kesadaran dari masyarakat demi terciptanya cita-cita Hukum. Dalam istilah *Justice* yang memiliki arti *the ideal in law by which judges were expected to be guide* jika diterjemahkan memiliki makna keputusannya di harapkan sebagai acuan (John M. Echols dan Hasan Shedily, 1995). Konteks keadilan itu memiliki sifat yang meluas yaitu sosial, agama, hukum dan sebagainya. Prinsip keadilan mengharuskan setiap pemerintahan fokus kepada keadilan yang seimbang, yang artinya tidak membeda-bedakan dari segi apapun.

2. Teori Keadilan

Tujuan hukum dapat tercapai jika mendapatkan perlakuan yang sama dengan menggunakan Azas Prioritas (Keadilan & Santoso, 2021). Di Indonesia keadilan dilambangkan oleh gambar Pancasila yang menjadi dasar negara yang berbunyi “keadilan sosial bagi rakyat Indonesia”. Tidak hanya itu, teori keadilan menurut para filsuf adalah sebagai berikut :

a). Teori Keadilan John Rawl

Bersumber pada pendapatnya Damanhuri Fattah dalam jurnalnya yang berjudul Teori Keadilan menurut John Rawls (Fattah Damanhuri,2013) mengartikan keadilan merupakan *fairness (justice as fairness*. Pendapat John Rawls ini berakar pada teori kontrak sosial Locke dan Rousseau serta ajaran deontology dari Immanuel Kant. Prosedur keadilan sendiri menghasilkan keadilan produral murni yaitu melihat dari

sistemnya. Prinsip keadilan pertama adalah kebebasan yang memiliki besar yang sama seperti kebebasan memiliki keyakinan (agama), kebebasan untuk mempertahankan hak dan kebebasan berbicara. Kedua yaitu prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*) adalah perbedaan ekonomi dan sosial akan memberikan fungsi bagi orang yang kurang beruntung, hal ini menjelaskan perihal ketidaksamaan agar mendapat unsur kesejahteraan dan prinsip perbedaan (*the different principle*) adalah pengaturan struktur dasar masyarakat untuk mendapatkan kesejahteraan.

Bersumber dari pendapat Fadhilah dalam jurnalnya yang berjudul Refleksi Terhadap Makna Keadilan Sebagai Fairness Menurut John Rawls Dalam Perspektif Keindonesiaan mengenai keadilan menurut John Rawl sebagai berikut (Fadhilah, 2012 .) :

- 1) Keadilan ini juga merupakan suatu hasil dari pilihan yang adil. Ini berasal dari anggapan Rawls bahwa sebenarnya manusia dalam masyarakat itu tidak tahu posisinya yang asli, tidak tahu tujuan dan rencana hidup mereka, dan mereka juga tidak tahu mereka milik dari masyarakat apa dan dari generasi mana (*veil of ignorance*). Dengan kata lain, individu dalam masyarakat itu adalah entitas yang tidak jelas. Karena itu orang lalu memilih prinsip keadilan.
- 2) Keadilan sebagai *fairness* menghasilkan keadilan procedural murni. Dalam keadilan procedural murni. Tidak ada standar untuk menentukan apa yang disebut “adil” terpisah dari prosedur itu sendiri.

Keadilan tidak dilihat dari hasilnya, melainkan dari sistem (atau juga proses) itu sendiri.

3) Dua prinsip keadilan. *Pertama*, adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini mencakup:

- a. Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan);
- b. Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers);
- c. Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama);
- d. Kebebasan menjadi diri sendiri (*person*)
- e. Hak untuk mempertahankan milik pribadi

Kedua, prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang inti prinsip pertama adalah perbedaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Dengan demikian, prinsip perbedaan menurut diaturnya struktur dasar masyarakat adalah sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal

utama kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang diuntungkan.

b). Teori keadilan Menurut Thomas Hobbes

Bersumber pada pendapatnya Elma Raisa Hasibuan dalam skripsinya yang berjudul Diskriminasi Penegakan Hukum Penanganan Covid-19 Dalam Aspek Pidana Dan Pelanggaran Asas Equality Before The Law (Raisa E, 2022) Thomas Hobbes menyatakan keadilan merupakan tindakan yang dapat dianggap adil bila berdasarkan dengan perjanjian yang telah disepakati. Maka dari itu keadilan dapat tercapai bila adanya kesepakatan antara dua pihak. Dalam hal ini makna perjanjian itu meluas tidak hanya menyangkut kedua pihak yang sedang mengadakan bisnis, kontrak dan sebagainya. Selain itu Putusan hakim terhadap terdakwa sesuai perundang-undangan yang berlaku itu termasuk perjanjian (Muhammad Syukri Albani Nasution, 2017).

c). Teori Keadilan Hans Kelsen

Hans Kelsen menyatakan keadilan merupakan tertib sosial untuk mencari kebenaran supaya terciptanya perdamaian. Pemikiran Hans Kelsen memuat tiga masalah yaitu negara, teori hukum dan hukum internasional. Masalah ini saling terikat satu sama lain sehingga tidak dapat dipisahkan. Teori keadilan menurut Hans Kelsen menyangkut beberapa aspek yaitu aspek dinamis yang melihat huku sebagai pengatur perbuatan dan aspek dinamis yang melihat perbuatan selalu berdasarkan hukum (Satjipto Rahardjo, 2014)

The Pure Theory of law merupakan pendekatan yang dilakukan oleh Hans Kelsen dan mendapatkan tempat pribadi karena perbedaan pendekatan antara mazhab hukum alam dan positivisme empiris. Para ahli mengemukakan pendapat bahwa pemikiran ini merupakan jalan tengah dari yang sudah ada sebelumnya. Empirisme mengungkapkan bahwa hukum adalah fakta sosial. Sedangkan menurut Hans Kelsen proses hukum yang berkaitan dengan norma. Perbedaan dengan mazhab hukum dapat dilihat dari tidak adanya pembatasan pertimbangan moral.

d). Teori Keadilan Aristoteles

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika Nichomacea* (M. Agus Santoso, 2014) menjelaskan pemikiran-pemikirannya tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain, keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theory Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles, di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit, misalnya semua orang sama di hadapan

hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.

Selain itu, Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributive dengan keadilan korektif. Keadilan distributive menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan sehingga dapat disebutkan bahwa ganti rugi dan sanksi merupakan keadilan korektif. Jadi, teori keadilan menurut Aristoteles yang dikemukakan oleh Theo Huijbers adalah sebagai berikut (Hyronimus Rheti, 2015) :

- 1) Keadilan dalam pembagian jabatan dan harta benda public. Di sini berlaku kesamaan geometris. Misalnya seorang bupati jabatannya dua kali lebih penting daripada camat sehingga bupati harus mendapatkan kehormatan dua kali lebih banyak daripada camat. Kepada yang sama penting diberikan sama. Kepada yang tidak sama penting diberikan tidak sama.
- 2) Keadilan dalam jual beli. Menurunnya harga barang tergantung kedudukan dari para pihak. Ini tak mungkin dibelakukan sekarang.
- 3) Keadilan sebagai kesamaan aritmetis dalam bidang privat dan juga publik. Kalau seorang mencuri, maka ia harus dihukum tanpa mempedulikan kedudukan orang yang bersangkutan. Sekarang,

kalau pejabat terbukti melakukan korupsi, maka pejabat tersebut harus dihukum, tidak peduli bahwa di seorang pejabat.

- 4) Keadilan dalam bidang penafsiran hukum. Karena undang-undang itu bersifat umum, tidak meliputi semua persoalan konkret, maka hakim harus menafsirkannya seolah-olah ia sendiri terlibat dalam peristiwa konkret tersebut. Menurut Aristoteles, hakim tersebut harus memiliki epikeia yaitu suatu rasa tentang apa yang pantas.

e). Teori Keadilan Roscoe Pound

Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkret yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. (Satjipto Rahardjo, 2014) Pound sendiri mengatakan bahwa ia sendiri senang melihat “semakin meluasnya pengakuan dan pemuasan terhadap kebutuhan, tuntutan, atau keinginan-keinginan manusia melalui pengendalian sosial; semakin meluas dan efektifnya jaminan terhadap kepentingan sosial; suatu usaha untuk menghapuskan pemborosan yang terus-menerus dan semakin efektif dan menghindari perbenturan antara manusia dalam menikmati sumber-sumber daya, singkatnya *social engineering* semakin efektif.

3. Asas Keadilan

Asas merupakan suatu hal yang menjadi tumpuan dalam berfikir atau berpendapat. Asas juga dapat berarti hukum dasar. Asas adalah suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum tanpa mensyaratkan cara-cara

khusus mengenai pelaksanaannya yang diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu (Wijayanta, 2014). Indonesia merupakan negara hukum. Dapat dilihat dari Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Maka dari itu harus mencakup segala aspek seperti dalam masyarakat dan bangsa. Asas Hukum merupakan pemikiran dalam hukum yang tertuang dalam Undang-Undang dan Putusan Hakim, merupakan dasar ilmu hukum yang berwujud norma hukum.

Kata keadilan berasal dari Bahasa Arab, dalam bahasa Indonesia keadilan berasal dari kata adil dengan memperoleh awalan ke dan akhiran an, yang bermakna adil dan merupakan kata sifat yaitu (perbuatan, perlakuan, dan sebagainya) yang adil. Sedangkan di dalam bahasa Inggris, menurut etimologinya kata pengadilan padanannya *justice*. Menurut istilah, *justice* berarti *the ideal in law by which judges were expected to be guide* (sesuatu yang diidamkan (dicita-citakan) di dalam hukum, yang keputusannya diharapkan dapat dijadikan pedoman).

Berdasarkan definisi keadilan sebagaimana terungkap di atas, dipahami bahwa konteks keadilan sungguh merupakan sesuatu yang “maha” luas meliputi hukum, sosial, agama, dan lain sebagainya. Namun demikian terlepas dari itu sesuatu hal yang pasti adalah bahwa prinsip keadilan menghendaki tujuan hukum bagi setiap negara hukum. Keadilan merupakan kebijakan tertinggi dan selalu ada dalam segala manifestasinya yang beranekaragam. Makna keadilan banyak dikemukakan oleh para ahli, seperti

John Stuart Mill dalam Karen Lebacqz berpendapat bahwa keadilan merupakan upaya atau bentuk perlindungan hak-hak masyarakat yang diperlakukan setara (sama, seimbang), melalui pembentukan aturan-aturan. Aturan-aturan tersebut dibentuk dengan persyaratan yakni aturan dibuat harus memberikan kebaikan atau kemanfaatan yang sebesar-besarnya untuk masyarakat demi menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban tertentu serta melindungi hak-hak individu (Lebacqz, 2015).

Jenis-Jenis keadilan secara umum yaitu keadilan komunikatif (*Iustitia Communicative*) merupakan keadilan yang diberikan untuk seseorang berdasarkan objek tertentu, contohnya adalah ketika A membeli bunga bunga seharga 100 ribu, maka A harus membayar 100 ribu. Keadilan legal (*Iustitia Legalis*) merupakan keadilan yang diatur dalam Undang-Undang dan mempunyai sanksi hukum bila dilanggar, contohnya adalah ketika seseorang tidak memakai helm saat mengendarai motor maka, dapat terkena tilang. Keadilan kreatif (*Iustitia Creativa*) merupakan keadilan yang memberikan kebebasan untuk memiliki kreativitas dalam bidangnya, contohnya adalah seseorang dapat menulis puisi dengan bebas tanpa dibawah tekanan apapun.

Sejalan dengan pendapat John Stuart Mill, John Rawls dalam Karen Lebacqz lebih menekankan keadilan sebagai kesetaraan, artinya setiap orang diberikan kesempatan yang setara untuk memperoleh hak-haknya. Hal ini menunjukkan bahwa keadilan menurut kedua ahli tersebut hadir untuk melindungi pihak-pihak yang kurang beruntung di masyarakat (Lebacqz, 2015). Banyak hal dikatakan adil dan tidak adil. Tidak hanya hukum, institusi,

dan sistem sosial bahkan juga tindakan-tindakan tertentu, termasuk keputusan, penilaian dan tuduhan.

B. Tinjauan Umum Hukum Waris Menurut Hukum Positif

1. Pengertian Warisan

Warisan bukanlah hal yang asing bagi Warga Negara Indonesia (WNI), tetapi jika kita mencari pengertiannya, belum ada satu pasal pun yang menjelaskan perihal Hukum Waris, tetapi agar kita dapat memahami lebih dalam tentang hukum waris terdapat pendapat para ahli hukum yang menjelaskan lebih dalam mengenai hal ini. Menurut Wirjono Prodjodikoro hukum waris merupakan persoalan bagaimana hak dan kewajiban perihal kekayaan seseorang setelah meninggal dan beralih kepada orang yang masih hidup (Wirjono Prodjodikoro, 1962). Peralihan terhadap harta yang meninggal atau sering disebut pewaris dapat berbentuk uang atau yang lainnya, sesuai dengan peraturan yang dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hukum waris diatur dalam Buku II KUHPer. Pasal yang menjelaskan mengenai waris terdapat 300 pasal. Bermula dari Pasal 830 KUHPer sampai Pasal 1130 KUHPer. Pada Pasal 830 KUHPerdata “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian” dan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata menentukan bahwa “Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”. Dalam Undang-Undang dijelaskan untuk pembagian waris dapat melalui dua jalan yaitu pewarisan testamentair (dengan melalui surat

wasiat) dan pewarisan absentantio (dengan berdasar kepada Undang-Undang).

Peralihan hak tanah karena warisan terdapat dalam Pasal 20 UUPA menjelaskan bahwa hak milik merupakan hak turun-temurun yang dapat dimiliki seseorang atas tanah yang berarti jika seseorang telah meninggal dunia, maka tanah ini dapat beralih kepemilikan kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 21 UUPA juga menjelaskan perihal hak milik hanya berlaku untuk ahli waris yang menjadi warga negara Indonesia. Selain itu juga dalam pasal 26 UUPA menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan waris untuk peralihannya harus dilakukan dengan prosedur yang telah ada dan harus melakukan pendaftaran untuk peralihan tanah di Kantor Pertanahan dan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain itu yang mengatur tentang waris juga terdapat di Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang menjelaskan tentang kewarisan yaitu pada buku II yang terdiri dari 6 bab dan 44 pasal (pasal 171 s/d pasal 214). Ahli waris dalam Kompilasi Hukum Islam diatur pada bab II pada pasal 172 sampai dengan pasal 175. (AHLI WARIS DALAM KOMPILASI HUKUM ISLAM Oleh : Naskur, n.d.)

2. Unsur-Unsur Warisan

Unsur-Unsur Warisan menurut Anisitus Amanat (Anisitus Amanat, 2003) warisan memuat tiga unsur yaitu :

1. Pewaris dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 830 menjelaskan setiap orang yang telah meninggal dengan meninggalkan

harta, Namun jika tidak semua orang yang meninggal dunia disebut pewaris, karena syarat untuk menjadi pewaris yaitu meninggalkan harta peninggalan.

2. Ahli Waris merupakan orang yang menggantikan pewaris perihal harta yang ditinggalkan untuk sebagian atau seluruhnya. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 832 menjelaskan terdapat dua kelompok yang berhak untuk dinobatkan sebagai ahli waris. Kelompok pertama yaitu keluarga sedarah yang sah ataupun pasangan kawin (isteri/suami). Kelompok kedua merupakan orang yang telah ditunjuk oleh pewaris sebagaimana tertulis dalam surat wasiat ketika masih hidup. Kewajiban dan hak yang hadir setelah pwaris meninggal dunia dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 954.
3. Harta Peninggalan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yaitu keseluruhan harta serta kewajiban dan hak pewaris dalam hukum dan dapat berupa uang. Tetapi tidak semua harta yang ditinggalkan oleh pewaris dapat dibagi kepada orang yang berhak, karena harus dilihat terlebih dahulu, menjadi harta yang utuh atau campur seperti dijelaskan dala Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 119.

3. Jenis-Jenis Warisan

Pada awal bangsa ini, segala hal yang ada di dunia ini dimiliki oleh kelompok, hartanya dimiliki secara menyeluruh dalam perkawinan. Pada zaman ini tidak ada istilah pembagian hukum waris. Jika seseorang telah

meninggal maka haknya tersebar menjadi milik orang lain. Namun saat ini sebagaimana yang sering dilihat, jika berhenti menjadi anggota karena meninggal. Maka menjadi milik pribadi. Hadirlah pengertian mewarisi yang menjadi penyebab adanya hukum waris.

Hukum waris pada awalnya diwariskan kepada sanak saudara, maka dari itu jika harta peninggalan jatuh kepada tetangga, akan membuat kaget keluarga dan sudah pasti tidak dapat menerima. Dahulu kala yang menjadi awal agama adalah memuja nenek moyang yang menjadikan kita paham arti keluarga. Seiring berjalannya waktu, orang berlomba-lomba untuk mendapatkan kekayaan sehingga hadir wasiat dalam sejarah warisan.

Wasiat dapat dikenal oleh bangsa Eropa menghabiskan waktu mencapai ribuan tahun, sedangkan bangsa Romawi hanya beberapa abad. Pada zaman bangsa Romawi tidak ada satu pun orang yang meninggal tanpa meninggalkan wasiat yang banyak sedikitnya didasarkan oleh putusan yang ada. Putusan yang diambil oleh orang yang telah meninggal. Adanya wasiat orang dapat melakukan hibah karena harta ini dapat diteruskan. Hukum Romawi merupakan sistem yang pikirannya sudah dewasa, sedangkan Hukum Germanisa lebih pada perasaan yang ditemukan dalam berbagai bidang hukum waris dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hukum waris dianggap sebagai keinginan pewaris dengan berdasar kepada keluarga yang memutuskan. Dalam kehidupan yang modern orang yang telah menerapkan pengertian negara sebagai satu-satunya ahli waris telah meninggalkan pemahamannya, karena jika hal ini terjadi berarti hanya

beberapa orang saja yang paham. Tetapi orang yang dapat mempertahankan hartanya, dalam hal ini negara berhak mendapat bagian karena berperan dalam membuat harta peninggalan.

C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Pertanahan

1. Pengertian Hukum Pertanahan

Indonesia memiliki lahan yang luas dan padat penduduk, maka dari itu tanah menjadikan aset yang berharga dalam hidup. Seluruh kegiatan yang dilakukan hampir seluruhnya berhubungan dengan tanah, karena tanah dapat dijadikan tempat tinggal, tempat membuat usaha, dan tempat berinvestasi. Mulanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) lahir untuk mewujudkan perlindungan hak bagi masyarakat hak atas tanah serta memberikan kepastian hukum yang jelas.

Hukum Pertanahan merupakan aturan yang menyangkut perihal kepemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah. Ini berperan penting untuk mengatur hubungan pemilik tanah dan pihak pihak lain yang berkepentingan. Dalam Pasal 4 ayat UUPA menjelaskan tentang air, bumi, kekayaan alam dan ruang angkasa dikuasai oleh negara yang berperan sebagai organisasi rakyat. Selain itu diperjelas dengan Pasal 4 ayat (1) bahwa hak atas permukaan bumi (tanah) dapat dimiliki oleh sendiri atau bersama dan oleh badan hukum. Tanah menurut KUHPerdara memiliki pengertian tanah sebagai benda karena tanah merupakan benda mati yang tidak bergerak, Penguasaan dan Pemilikan karena tanah dapat dijadikan

objek yang dikuasai oleh individu atau badan, kedudukan dalam hukum karena tanah mempunyai kedudukan hukum seperti hak guna bangunan, hak milik, hak guna usaha dan lainnya yang digunakan sesuai dengan peraturan yang ada.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah dapat beralih kepemilikannya karena dua hal yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh peristiwa hukum merupakan peralihan yang terjadi begitu saja karena meninggalnya seseorang, sehingga beralih kepemilikan kepada pewaris (Adrian Suted, 2007). Peralihan hak atas tanah karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak dengan sengaja agar dapat tercapainya peralihan. Selain peralihan hak, tanah juga dapat dialihkan dengan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah tersebut. Perbuatan hukum yang menyebabkan tanah itu dialihkan yaitu jual beli, pembagian hak untuk bersama dan hibah.

Tanah tidak bisa terlepas dari pemilik atas tanah, segala aktifitas manusia pasti dipengaruhi oleh tanah. Dalam hal ini tanah juga dapat beralih karena jual beli, hibah, warisan dan wasiat. Menurut Muhammad Yamin Lubis peralihan hak atas dapat terjadi karena kesepakatan oleh orang yang memiliki tanah tersebut, jika peralihan ini bersifat memaksa, maka akan dicabut atau dinasionalisasi dengan beberapa syarat yang harus terpenuhi (Muhammad Yamin Lubis, 2008)

Syarat untuk mendapatkan hak atas tanah yaitu dengan jual beli. Jual beli dijelaskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu perjanjian yang mana suatu pihak berjanji untuk menyerahkan benda kepada suatu pihak lain. Dalam jual beli terdapat dua subjek yaitu pembeli dan penjual yang mempunyai hak yang kewajiban yang berbeda dan memiliki sifat timbal balik (Idris Zainal, 1983).

Objek jual beli ini merupakan hak atas tanah yang dijual. Disini yang disebut hak atas tanah bukan berarti tanahnya, melainkan haknya agar dapat mengusasai secara sah. Jual beli tanah dalam hukum adat masih dengan menggunakan metode nyata. Karena dapat dibuktikan adanya transaksi yang jelas yaitu penyerahan uang tunai dan penyerahan objek tanah. Dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, pemasukan modal, hibah dan sebagainya dapat terdaftar melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 19 ayat (1) UUPA juga menjelaskan bahwa setiap peralihan adalah bukti kuat perihal hapusnya hak milik dan membebani hak konsumen yang berasal dari masyarakat (Budi Harsono, 1982).

Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak membuat akta jika tanah yang sudah didaftarkan tidak tertera sertifikat yang sah atau tidak terdaftar di kantor pertanahan. Objek tanah ada yang sudah bersertifikat dan ada yang belum. Seperti halnya tanah adat yang belum dikonversi oleh pemiliknya dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Jika tanah belum terdaftar di

kantor pertanahan, otomatis tidak akan mempunyai bukti tertulis bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Maka dari itu harus segera dilakukan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang dilengkapi oleh Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan suatu kegiatan yang dilakukan pemerintah dengan pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian data yuridis maupun fisik. Disajikan dalam bentuk peta dan daftar bidang tanah dan satuan rumah susun dan juga memberikan sertifikat untuk tanda bukti kepemilikan yang sah (Aartje Tehupeiory, 2012). Pentingnya pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah adalah untuk membuktikan ia berhak atas tanah yang ada. Sedangkan bagi kepentingan pihak lain, untuk mempermudah mendapatkan data yang valid.

Asas hukum pendaftaran tanah Menurut Soedikno Mertokusumo terbagi menjadi dua yaitu Asas Openbaarheid (Asas Publisitas) merupakan pemberikat data yuridis terhadap orang yang menjadi pemegang hak dan Asas Specialiteit (Asas Spesialitas) merupakan data fisik seperti tanah dan batas-batas (Urip Santoso, 2017).

Perwarisan dijelaskan dalam Pasal 4 PP No 4 Tahun 1997 yaitu mengenai peralihan bidang tanah yang sudah ada, wajib untuk menyerahkan sertifikat tanah yang ada dan Namanya tercatat sebagai pemegang hak dengan tanda bukti ke kantor Pertanahan. Orang yang berhak untuk mendapatkan waris disebut dengan ahli waris. Terdapat 4 golongan yaitu golongan pertama merupakan istri serta anak dari pewaris. Golongan

kedua orang tua atau sodara pewaris, golongan ketiga yaitu sedarah dari kakek atau nenek pewaris, golongan keempat merupakan garis keturunan kesamping sampai dengan derajat keenam dilihat dari pewaris (Hapsari et al., 2020). Objek yang dapat digunakan untuk waris yaitu seluruh harta pewaris yang akan diberikan kepada ahli waris termasuk Ketika pewaris mempunyai hutang yang harus dilunasi.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena ada warisan yang menjadikan sertipikat hak atas tanah sebagai objek, yang dapat ditunjukkan sebagai tanda bukti kepemilikan. Syarat peralihan hak atas tanah pasti terjadi balik nama seperti dijelaskan dalam UUPA Pasal 19 dan Pasal 23 yang menjelaskan bahwa proses balik nama harus dilakukan di kantor pertanahan dan harus atas nama pewaris supaya memiliki kekuatan hukum yang tetap, surat kematian atas nama hak yang tertulis di dalam sertipikat yang bersangkutan dari tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia dan surat tanda bukti yang dapat dinyatakan sebagai ahli waris. Selain itu diperlukan juga akta pembagian hak bersama yang perlu disetujui oleh para pihak yang terkait di depan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) supaya tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari (Nimah, 2019).

3. Sengketa Pertanahan

Rusmadi Murad menyatakan sengketa pertanahan berawal dari adanya aduan dari seseorang atau badan yang keberatan dan menuntut hak atas tanah, baik kepemilikan, prioritas ataupun status tanah guna mendapat

penyelesaian secara administrasi dengan ketentuan peraturan yang sudah ada (Rusmadi Murad, 1999).

Permasalahan mengenai tanah sudah ada sejak dahulu, dari orde lama, orde baru, reformasi dan saat ini. Permasalahan tanah ini sering disebut dengan sengketa tanah. Sengketa tanah merupakan perselisihan antara satu pihak dengan pihak yang berbagi dalam bentuk barang maupun uang (Salim, 2012). Sengketa ini selalu ada dalam kehidupan masyarakat yang dapat berlangsung lama hingga bertahun-tahun (Sumarto, 2012). Sengketa tanah pada dasarnya memiliki perbedaan yang mendasar mengenai konsep yang memuat kedua pihak benar tetapi dari sudut pandang yang berbeda. Mengenai sengketa tanah dapat muncul karena suatu pihak mengajukan pengaduan kepada pihak lain dengan persetujuan dan ketentuan yang atas tanah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Sifat dalam permasalahan sengketa adalah sebagai berikut (Priyatna Abdulrasyid, 2002):

- a) Permasalahan prioritas guna mendapat permohonan untuk menjadi pemegang hak yang sah.
- b) Sanggahan bukti masalah yang menjadi dasar pemberian hak.
- c) kekeliruan pemberian hak pada pemberian hak dengan penerapan peraturan yang tidak memadai.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Tanah Pasal 1 angka 1 adalah sebagai berikut :

“Sengketa Tanah adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan hak untuk memberikan hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk pengalihan dan penerbitan bukti haknya. yaitu antara pihak yang berkepentingan dan antara pihak yang berkepentingan dan lembaga dalam Badan Pertanahan Nasional”

D. Penyelesaian Sengketa

1. Penyebab Terjadinya Sengketa

Di Indonesia sering ditemukan permasalahan mengenai tanah yang berakhir sengketa dan menjadi berdebatan oleh berbagai pihak yang terkait, yang mana tanah bersifat penting bagi kelangsungan hidup manusia, maka dari itu menjadi salah satu objek yang memiliki potensi risiko terhadap konflik sehingga lahirlah sengketa. Pada kenyatannya masih banyak orang yang memanfaatkan sejumlah kondisi yang mana melihat penagak hukum yang lemah dan terjadilah peningkatan sengketa tanah. Selain itu sengketa tanah juga dapat terjadi karena meningkatnya kebutuhan akan tanah yang tinggi sedangkan tanah yang terbatas (Diva Sukmawati, 2022.)

Faktor terjadinya sengketa dalam bidang kewarisan yaitu kurangnya pengertian mengenai waris sehingga menimbulkan pengakuan harta yang bukan haknya dengan cara yang licik dan tidak sesuai aturan. Sedangkan factor terjadinya sengketa dalam jual beli yaitu pembuatan akta tanah yang tidak sesuai prosedur seperti terjadi penandatanganan tetapi belum diluasi oleh pembeli, tanda tangan tidak dihadapan PPAT, akta jual beli tanah diluar daerah PPAT (Priyatna Abdulrasyid, 2002)Perlu diadakan pemeliharaan dalam bidang penggunaan, penataan tanah dan kepastian hukum guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pemerintah harus melakukan

berbagai usaha untuk mencari solusi penyelesaian sengketa tanah dengan cepat agar terhindar dari menumpuknya kasus sengketa tanah yang tentunya dapat merugikan masyarakat karena tidak bisa menggunakan haknya.

2. Jenis-Jenis Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa ini terdapat beberapa jenis yang dapat dilakukan yaitu :

a. Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui litigasi (pengadilan) merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan melibatkan pihak yang terkait dengan hasil akhir adanya putusan kalah dan menang. (Nurnaningsih Amriani, 2012). Kelebihan penyelesaian sengketa dengan cara Litigasi yaitu jelas mempunyai kekuatan yang mengikat yang berarti mengikat para pihak yang ada dalam perkara tersebut harus patuh kepada keputusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Selain itu putusan hakim juga memiliki kekuatan eksekutorial dengan maksud tidak hanya penetapan hak dan hukum saja, melainkan dengan pelaksanaan (eksekusi) paksa. Hakim juga mempunyai kekuatan pembuktian yang berarti memiliki kepastian yang terdapat dalam putusan yang telah ada. Kekurangan penyelesaian melalui jalur litigasi adalah sifatnya formal dan sering menimbulkan masalah yang baru, selain itu biaya yang dikeluarkan juga tidak sedikit untuk menempuh jalur litigasi ini.

Peradilan diselenggarakan oleh Mahkamah Agung dan badan peradilannya yaitu Peradilan Umum merupakan peradilan dibawah Mahkamah Agung (MA) yang bertugas menjalankan kehakiman demi terciptanya keadilan seperti dijelaskan dalam Pasal 2 UU No. 2 Tahun 1984. Peradilan Militer menurut Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 menjelaskan perihal pelaksanaan kekuasaan kehakiman dalam bentuk militer, Peradilan Agama merupakan pelaksanaan kekuasaan kehakiman dengan cara memeriksa memutuskan dan menyelesaikan perkara orang yang beragama islam, Peradilan Tata Usaha Negara Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 bertugas untuk menjalankan kekuasaan kehakiman pada bidang Tata Usaha Negara untuk rakyat yang sedang mencari keadilan.

b. Penyelesaian sengketa non litigasi (luar pengadilan)

yaitu melalui jalur non litigasi dikenal sebagai jalur alternatif yang dapat ditempuh melalui konsultasi, konsiliasi, mediasi, negosiasi dan arbitrase. penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (diluar pengadilan) adalah sebagai berikut :

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (diluar pengadilan) adalah sebagai berikut :

1) Konsultasi

Konsultasi merupakan upaya bersifat pribadi yang terjadi antara pihak satu dengan pihak lain sebagai konsultan, yang mana, pihak konsultan memberikan arahan kepada klien sesuai apa yang

diinginkan. Maka dari itu konsultasi dilakukan untuk memberikan pendapat dalam beberapa bentuk sesuai apa yang diminta klien, pihak yang bersangkutan berhak memilih keputusan apa yang akan dipilih.

2) Konsiliasi

Undang-Undang Arbitrase tidak menjelaskan secara rinci mengenai konsiliasi. Namun konsiliasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *conciliation* yang berarti perdamaian. Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang biasa disebut konsiliator yang berperan dengan merancang Langkah-langkah untuk penyelesaian sengketa. Sedangkan mediator berperan sebagai pihak netral. Konsiliasi memiliki fokus kepada *consensus*, untuk pihak ketiga dapat memilih bisa aktif, bisa juga tidak.

3) Mediasi

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa dengan didampingi perantara yang disebut mediator sebagai penengah untuk memberikan bantuan dengan cara alternatif dan dalam penyelesaiannya tidak memaksa selama proses ini berjalan. Dalam peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 (PERMA NO.1 Tahun 2008) mengartikan mediasi sebagai proses perembukan guna mendapatkan kesepakatan bersama oleh Mediator. Mediator berperan untuk menjalankan perembukan untuk mengadakan pertemuan, menjadi penengah diantara para pihak dan sebagai

penyelenggara pertemuan. Mengenai hal ini tidak harus selalu dimenangkan, tetapi semua permasalahannya harus selesai (Frans Hendra Winata, 2012)

Perbedaan Perma No 1 Tahun 2008 dengan Perma No 1 Tahun 2016 dapat dilihat dari batas waktu mediasi yang lebih cepat, hadinya kewajiban untuk para pihak menghadiri secara langsung dalam pertemuan mediasi dan adanya aturan perihal etikad baik disertai akibat hukumnya. Perbedaan ini dapat membantu mlancarkan proses mediasi tetapi dalam perubahan belum menunjukkan angka yang signifikan karena tidak adanya itikad baik dari para pihak.

Mediasi dapat juga dilakukan melalui media elektronik seperti dijelaskan dalam Perma Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik menjelaskan tentang bentuk mediasi yang dilakukan melalui media elektronik atau daring (dalam jaringan). Media Elektronik merupakan proses dengan melibatkan teknologi informasi dan komunikasi seperti platform daring guna mempermudah para pihak dalam penyelesaian sengketa.

4) Negosiasi

Negosiasi merupakan penyelesaian sengketa dengan cara berunding terlebih dahulu dengan melibatkan orang ketiga. Dengan adanya negosiasi pihak yang memiliki sengketa dapat melakukan peninjauan ulang atas kewajiban dan hak berdasarkan persetujuan

dari para pihak. Negosiasi disimpulkan sebagai adu pendapat antara dua pihak mengenai persoalan yang sama tetapi beda kepentingan untuk tujuan kerja sama yang harmonis (Joni Emirzon, 2000). Kualitas dari negosiasi terletak pada negosiator. Negosiator merupakan penerima kuasa yang mejadi wakil pihak yang ingin bernegosiasi. Contoh dari penerima kuasa adalah advokat.

Advokat harus dapat bernegosiasi secara kuat karena mewakili klien dalam suatu penyelesaian sengketa yang mana, advokat harus penyampaian pemikiran yang sistematis dan mendasar. Akhir dari negoasi yaitu kesepakatan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis. Maka dari itu, untuk mencapai kesepakatan ini, dijelaskan dalam Pasal 6 ayat (7) dan ayat 8 UU No. 30 Tahun 1999 yaitu jika kesepakatan telah didapatkan dalam bentuk tertulis guna mengikat para pihak untuk melaksanakan itikad baik. Harus didaftarkan ke pengadilan negeri paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanda tangan.

Negosiasi dapat dipilih untuk penyelesaian perkara yang tidak terlalu berat. Dalam hal ini, bernegosiasi merupakan itikad baik yang dilakukan bersama terciptanya penyelesaian masalah. Jika kepercayaan untuk mencapai kesepakatan bersama telah hilang akan menjadi tidak berguna. Tetapi, jika para pihak mempunyai itikad baik untuk mencapai kesepakatan, maka negosiasi dapat dilakukan dengan hasil yang menguntungkan.

5) Arbitrase

Arbitrase merupakan penyelesaian yang bersifat adjudikatif, penyelesaian ini diputuskan oleh arbiter berdasarkan perjanjian yang sudah ditulis oleh pihak yang bersengketa. Jika memilih penyelesaian arbitrase kan mendapatkan permasalahan mengenai para pihak yang sudah setuju untuk menyelesaikan masalah kepada arbiter. Pihak yang bersengketa harus patuh kepada peraturan yang berlaku yaitu BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia).

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS), Selagi penyelesaian sengketa dilakukan secara bertanggung jawab oleh otoritas yudisial atau sering disebut litigasi. Penyelesaian sengketa yang dilakukan bukan dalam ranah pengadilan disebut juga dengan jalur alternatif. Menurut masyarakat, penyelesaian sengketa luar pengadilan ini tidak banyak diketahui dan menganggap semua permasalahan hanya dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan atau litigasi.

3. Proses Penyelesaian Sengketa

Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi (pengadilan) berperan melaksanakan kekuasaan kehakiman dengan bertugas menerima, memeriksa dan mengadili sengketa yang telah diajukan oleh penggugat demi terciptanya keadilan Bangsa Indonesia, kelebihan dari penyelesaian litasi yaitu putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang dapat

dibuktikan dengan adanya pihak yang menang ataupun kalah. Namun dalam jalur non litigasi terdapat kekurangan yang dapat menimbulkan masalah baru yang semakin rumit, maka dari itu hadirilah proses penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (diluar pengadilan)

Tahapan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yaitu (Elza Syarief, 2020):

1. Pengajuan gugatan yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan mengajukan kepada pihak yang berwenang, gugatan harus dalam bentuk tertulis yang berisi identitas para pihak, kronologi dan tuntutan kepada tergugat.
2. Pendaftaran Gugatan didaftarkan ke pengadilan dan membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan yang telah ada.
3. Penunjukan Majelis Hakim yang akan menangani perkara yang dilakukan oleh ketua pengadilan.
4. Pemanggilan para pihak (penggugat dan tergugat) untuk hadir pada sidang pertama, pemanggilan dilakukan oleh juru sita yang bersifat tertulis.
5. Sidang pertama, hakim memeriksa kepengkapan berkas dan mediasi awal, jika para pihak setuju dengan adanya mediasi yang prosesnya akan dilakukan oleh mediator yang telah ditunjuk pengadilan.
6. Mediasi (bila diperlukan), proses ini dilakukan untuk mencapai kesepakatan perdamaian antara para pihak tanpa melanjutkan ke persidangan. Jika mediasi ini terlaksana dengan baik dan mencapai

kesepakatan akan tertulis dalam akta perdamaian dan telah berkuatan hukum tetap.

7. Jawaban Tergugat, jika mediasi tidak tercapai perdamaian, tergugat memberikan jawaban untuk gugatan yang diajukan, jawaban dapat berupa bantahan, pengakuan atau pengajuan gugatan balik (rekonvesi)
8. Replik dan Duplik, Penggugat memberikan jawaban terhadap jawaban tergugat (replik), Tergugat memberikan jawaban balik (duplik)
9. Pembuktian dilakukan oleh kedua pihak dengan pengajuan bukti yang mendukung seperti, saksi, dokumen atau bukti lainnya.
10. Kesimpulan, kedua pihak mengajukan kesimpulan akhir perihal perkara yang sedang berlangsung yang berisi pendapat dan bukti yang telah ada
11. Putusan, hakim akan menjatuhkan putusan dengan melihat fakta dan bukti yang telah ada selama tahap persidangan yang dianggap adil.

Putusan Hakim dalam konteks HIR merupakan keputusan yang dibuat secara tertulis oleh hakim untuk menyelesaikan perkara perdata, maka dari itu putusan hakim kan menimbulkan hukuman untuk tergugat. Dengan adanya hak-hak tergugat akan melahirkan perasaan tidak puas, sehingga dapat mengajukan upaya hukum jika putusan hakim dirasa kurang memuaskan. Upaya Hukum merupakan upaya yang dapat dilakukan jika untuk mendapatkan perbaikan atas putusan tersebut. Upaya Hukum terbagi menjadi dua yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya

Hukum biasa terdiri dari banding dan kasasi. Sedangkan upaya hukum luar biasa yaitu pemeriksaan pada tingkat kasasi untuk kepentingan hukum dan Peninjauan Kembali Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Tahapan untuk melakukan upaya hukum diawali dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian jika terdapat pihak yang merasa keberatan dapat mengajukan upaya hukum yaitu Banding dengan cara mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Tinggi guna memeriksa ulang putusan tersebut.

Andi Hamzah mengutarakan banding merupakan hak tergugat untuk menolak putusan pengadilan dengan tujuan untuk meminta memeriksa kembali putusan pengadilan pada tingkat pertama (Rusli Muhammad, 2007). Jika dalam putusan pengadilan pada tingkat banding dirasa salah dalam menerapkan hukum, dapat mengajukan upaya hukum kasasi agar terciptanya kesatuan penerapan hukum dengan cara membatalkan putusan pengadilan pada tingkat banding yang tidak benar dalam penerapan hukum.

Pasal 30 HIR menjelaskan bahwa jika ada yang tidak puas dengan putusan pengadilan banding dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung sesuai dengan Pasal 191 HIR. Selanjutnya jika dalam Putusan Banding maupun kasasi ada kebutuhan untuk memeriksa ulang putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat mengajukan Peninjauan Kembali (PK).

Pasal 194 HIR menjelaskan peninjauan kembali dapat dilakukan jika putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dalam arti tidak dapat diajukan banding maupun kasasi kembali. Maka dari itu putusan yang telah ditentukan dan berkekuatan hukum tetap hanya dapat mengajukan peninjauan kembali satu kali. Jika putusan peninjauan kembali membatalkan atau mengubah putusan sebelumnya, maka dapat mengajukan kembali ke tingkat pertama yaitu perlawanan, hal ini dilakukan untuk menyelesaikan sisa perselisihan setelah ada keputusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung.

Tahap terakhir setelah perkara diputus oleh pengadilan dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka pihak yang berkepentingan sebagai pemohon dapat mengajukan permohonan eksekusi.

Prosedur untuk melakukan permohonan dan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri yaitu :

1. Pemohon mengajukan Permohonan Eksekusi
2. Panitera melakukan Telaah dan membuat Resume Telaah Eksekusi kepada Pemohon
3. Pengadilan menginformasikan hasil Telaah Eksekusi kepada Pemohon
4. Terhadap Permohonan Eksekusi yang dapat dilaksanakan, Pengadilan menerbitkan SKUM

5. Pemohon melakukan pembayaran panjar biaya perkara Eksekusi maksimal tiga hari kerja sejak diterbitkan SKUM
6. Ketua Pengadilan mengeluarkan Penetapan *Aanmaning* dan memerintahkan Panitera / Jurusita / Jurusita Pengganti untuk memanggil pihak termohon dalam waktu 7 hari setelah resume dibuat.
7. Pelaksanaan *Aanmaning*:
 1. Pelaksanaan *Aanmaning* dipimpin oleh Ketua Pengadilan dilaksanakan dalam pemeriksaan sidang insidentil maksimal 30 hari sejak Permohonan Eksekusi.aan
 2. Atas perintah Ketua Pengadilan dalam hal termohon tidak hadir tanpa alasan maka proses eksekusi dapat langsung dilanjutkan tanpa sidang insidentil kecuali dianggap perlu untuk dipanggil sekali lagi.
8. Ketua Pengadilan memperingatkan termohon eksekusi agar melaksanakan isi putusan secara sukarela paling lama 5 hari sejak dibacakan peringatan.
9. Pelaksanaan Putusan:
 1. Dalam pelaksanaan Putusan secara sukarela maka terhitung delapan hari sejak *Aanmaning*, pemohon wajib melapor kepada Pengadilan untuk dibuatkan BA Pelaksanaan Putusan dan BA Serah Terima.
 2. Dalam hal Putusan secara sukarela tidak dapat dilaksanakan maka terhitung delapan hari sejak *Aanmaning* maka Ketua

Pengadilan dapat mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi jika terhadap objek sita eksekusi belum dilakukan Sita Jaminan dengan didahului dilakukan Konstatering.

10. Ketua Pengadilan menetapkan tanggal pelaksanaan pengosongan setelah dilakukan Koordinasi dengan aparat keamanan.
11. Eksekusi dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan, setelah selesai dilaksanakan maka pada hal yang sama segera diserahkan kepada pemohon eksekusi atau kuasanya